

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Tema:**

**DOCUMENTACIÓN HABILITANTE DENTRO DE LOS TRÁMITES  
NOTARIALES DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO, CON  
REFERENCIA A LA COMPRAVENTA.**

**Autor:**

Ab. José Luis Salazar Macías

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de  
Magister en Derecho Notarial y Registral**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2021**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Ab. José Luis Salazar Macías**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

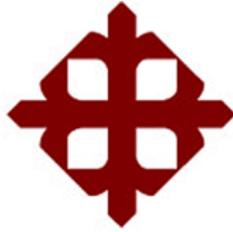
Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

Dr. Mario Blum Aguirre  
**Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

Dr. Ricky Benavides Verdesoto

**Guayaquil, a los 19 días del mes de julio de 2021**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Ab. José Luis Salazar Macías

**DECLARO QUE:**

El examen complejo “**Documentación Habilitante Dentro De Los Trámites Notariales De Transferencia De Dominio, Con Referencia A La Compraventa**” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 19 días del mes de julio del año 2021**

**EL AUTOR**

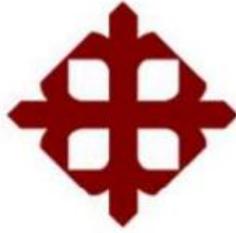
**JOSE LUIS  
SALAZAR MACIAS**

Firmado digitalmente por JOSE LUIS SALAZAR MACIAS  
Número de reconocimiento: DNE c.a.c. a-BANCO  
CENTRAL DEL ECUADOR, su-INTENDADO DE CERTIFICACION  
DE INFORMACION NOTARIAL, LUGANO  
IDN#Número=0002088177, DN=JOSE LUIS SALAZAR  
MACIAS  
Fecha: 2021.07.19 09:42:31 -0500'

---

**Ab. José Luis Salazar Macías**





**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**INFORME DE URKUND**



### Urkund Analysis Result

<b>Analysed Document:</b>	EXAMEN COMPLESIVO JL 2.docx (D110253310)
<b>Submitted:</b>	7/8/2021 12:10:00 AM
<b>Submitted By:</b>	mariuxiblum@gmail.com
<b>Significance:</b>	0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

## **Agradecimiento**

Quiero expresar mi agradecimiento eterno a mi padre por el apoyo infinito que me ha brindado para conseguir este título en tan prestigiosa universidad, asimismo, a mi madre, quien con sus enseñanzas ayudó a formar mi carácter con el que he llegado a conseguir todo lo que me he propuesto hasta el presente. A Pamela por aguantarme.

## **Dedicatoria**

A Sofía Renatta.

## Índice

Agradecimiento .....	VI
Dedicatoria.....	VII
Índice.....	VIII
Resumen.....	X
Abstract.....	XI
1. Introducción .....	1
2. Desarrollo.....	4
2.1. El Trámite Notarial y el Documento Público.- .....	4
2.2. La Transferencia de Dominio de Bienes inmuebles.- .....	8
2.3. La Compraventa.- .....	10
2.3.1. Documentación habilitante de la compraventa según el cantón.-.....	12
2.3.2. El Sistema Informático Notarial.-.....	20
2.3.2. Esquema del sistema informático notarial en la compraventa. ....	20
3. Metodología .....	21
3.1. Enfoque de Investigación cualitativa.- .....	21
3.2. Alcance de la investigación.- .....	21
3.3. Categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis.-.....	22
3.4. Criterios éticos de la investigación.- .....	23
3.5. Resultados.-.....	23
3.6. Discusión.-.....	23
4. Propuesta .....	26
5. Conclusiones .....	27
6. Recomendaciones .....	28
7. Bibliografía .....	29
Apéndices .....	31
Entrevista a la Ab. Verónica Zúñiga, M. Sc. ....	31
Entrevista a la Ab. Paula Subía Pinto, M. Sc. ....	34
Entrevista al Ab. Ernesto Pazos, M. Sc.....	37
Entrevista a la Ab. Cecilia Calderón.....	40
Entrevista a la Ab. Ivett Calle Prado, M. Sc.....	42

<b>Entrevista al Ab. Fausto Freire Bejarano.-</b> .....	45
<b>Entrevista a Doménica Bermúdez Stewart</b> .....	48
<b>Entrevista a José Vera</b> .....	51
<b>Entrevista a Gabriel Alvear</b> .....	54

## Resumen

El objetivo general de este examen trabajo de complejo es el de tratar de encontrar un equilibrio entre toda el aparato informático, documental y humano que comprende nuestro sistema notarial a nivel nacional; regulando los procedimientos, requisitos y documentos habilitantes que se solicitan en cada notaría pública de cada cantón de la República del Ecuador según el tipo de trámite, en especial de los que versan sobre el traspaso de dominio de un bien inmueble como es la compraventa.

Esto debido a los múltiples y constantes problemas con los que tienen que lidiar día a día los usuarios de las notarías públicas de los diferentes cantones al tener que ajustarse a los requisitos tediosos y confusos, solicitados en su mayor parte: por la costumbre, para asegurar la recaudación de ciertas tasas y/o valores o simplemente por precaución del Notario Titular. En su contraparte, existen notarías públicas en determinados cantones de la república, que en cambio omiten ciertas formalidades y requisitos importantes para la suscripción de un documento público. Requisitos y formalidades que según el cantón, llegan a causar inconvenientes con los diferente Registros de la Propiedad, ya que adecuan su forma de actuar en razón de lo que se solicita en su cantón respectivo.

En sí, este proyecto va más enfocado a las escrituras públicas de las que se desprenden el traspaso de dominio de un bien inmueble, específicamente las compraventas de bienes inmuebles, que son las que más inconvenientes causan entre una Notaría Pública y el Registro de la Propiedad.

**Palabras clave:** Documentos habilitantes, trámites notariales, procedimientos, requisitos, procedimientos, homologación, unificación, requisitos, traspaso de dominio.

## **Abstract**

The general objective of this work of complex examination is to try to find a balance between all the software system, documentary and human apparatus that our notarial system comprises at the national level; regulating the procedures, requirements and enabling documents that are requested in each public notary of each city of the Republic of Ecuador according to the type of procedure, especially those that deal with the transfer of ownership of a real estate.

This is due to the multiple and constant problems that users of public notaries of the different cities have to deal with every day when having to adjust to the tedious and confusing requirements, requested for the most part: by custom, to ensure the collection of certain fees and / or values or simply as a precaution of the Notary Holder. On the other hand, there are public notaries in certain cities of the republic, which instead omit certain important formalities and requirements for signing a public document. Requirements and formalities that, according to the city, cause inconveniences with the different Property Registries, since they adapt their way of acting based on what is requested in their respective city.

In itself, this project is more focused on the public deeds from which the transfer of ownership of a real estate is derived, which are the ones that cause the most inconvenience between a Public Notary and the Property Registry.

**Keywords:** Enabling documents, notarial procedures, procedures, requirements, procedures, approval, unification, requirements, transfer of ownership.

## Introducción

El motivo de la selección de este tema de titulación se basa en la experiencia obtenida por el maestrante durante sus años como trabajador de una Notaría Pública y ahora como usuario de las múltiples establecidas en diferentes cantones del país.

En ambas situaciones he sido testigo de las constantes variables que existen entre los requisitos habilitantes que exigen las Notarías Públicas de determinados cantones, al momento de exigir ciertos requisitos para suscribir un documento público determinado. Si comparamos algunos cantones unos con otros, en unos casos se omiten y en otros adicionan ciertos requisitos en documentos públicos. Inclusive, me he encontrado en situaciones en las que notarías de un mismo cantón se exigen diferentes requisitos habilitantes, aun cuando la Ley Notarial es clara en su artículo segundo: “*Art. 2.- En ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre (Ley Notarial, 2014)*”.

Y es que, la exigencia de ciertos requisitos a más de ser un tema de costumbre, en ciertos casos se ha transformado más en un tema de seguridad y tranquilidad para el notario al momento de suscribir un documento público. Y es que una posible denuncia ante la Fiscalía o una elevada sanción pecuniaria por parte del Consejo de la Judicatura están a la orden del día en su actuar cotidiano.

Indiferentemente de la razón o la costumbre del actuar del notario, quien llega a sufrir la verdadera carga de todo esto es el usuario. Por ejemplo, en las escrituras públicas en las que se dan más este tipo de inconvenientes, son en las que un bien inmueble es materia de las mismas, ya que al momento de suscribirlas en una Notaría de un cantón diferente al que se encuentra ubicado el bien, el usuario inmediatamente procederá a inscribirlas en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente en donde podría recibir una negativa o nota devolutiva en la inscripción por falta de documentación habilitante.

El artículo 7 de la Ley Notarial establece que: “*Cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes, la ubicación de los bienes materia del acto o contrato o el lugar del cumplimiento de las obligaciones (Ley Notarial, 2014)*” y bajo este

precepto, cada ciudadano es libre de realizar un trámite notarial en cualquier Notaría Pública del país, sin importar su domicilio o el de la otra parte, la ubicación del bien materia del acto y el lugar de cumplimiento de las obligaciones; pudiendo así, celebrar en una Notaría del cantón Tena, la compraventa de un bien inmueble ubicado en el cantón Salinas. Pero en esta fase del trámite no se encuentra el inconveniente, el problema radica en que el Notario de Tena va a solicitar los requisitos esenciales y los que pueda acostumbrar a solicitar dentro de su jurisdicción para realizar la compraventa del bien inmueble y al momento en que el usuario intente inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas, podría encontrarse con la novedad (si el notario no lo requirió) de que falta documentación habilitante dentro de la escritura como el certificado de no adeudar al Cuerpo de Bomberos y a la empresa de agua potable: AGUAPEN. Ya que los Registros de la Propiedad, en su mayoría, hacen su revisión de la escritura en base a la documentación que solicitan las notarías de su cantón.

Y aunque parezca algo subsanable a corto plazo, este tipo de omisiones no solo van a causar un retraso considerable en el tiempo de inscripción de la escritura sino también el aumento de valor de los gastos en los que tenga que incurrir el usuario. Por su parte, el notario de ese cantón difícilmente vuelva a aceptar un trámite en el que sea materia un bien inmueble de otro cantón diferente al suyo, hecho que podría vulnerar hasta cierto punto los derechos de una persona ya que claramente pudimos analizar en el artículo 7 de la Ley Notarial de que el notario “*ejercerá su función*” sin importar la ubicación del bien inmueble materia del acto o contrato.

Debido a esto y a las múltiples situaciones que he tenido que enfrentar con este tipo de escrituras, específicamente las compraventas, me he visto en la obligación de recolectar la mayor información posible con la que pueda establecer posibles soluciones que permitan que el campo notarial sea eficaz y eficiente tanto para el usuario como para el funcionario.

Es en base a todo lo mencionado que surge la siguiente premisa: **¿Existen diferencias por parte de las Notarías Públicas al exigir documentación habilitante para la celebración de una escritura pública de compraventa?** Y de ser el caso, de qué forma afectan tanto al usuario como al escribano.

### **Objetivo General.-**

El objetivo primordial de este trabajo que está enfocado en el campo práctico más que en el doctrinal, es el de reconocer la problemática actual que vive el sistema notarial a nivel nacional en cuanto a la documentación habilitante de la compraventa de bienes inmuebles que llegan a causar contratiempos, gastos innecesarios, carga laboral extra, entre otros.

### **Objetivo Específico.-**

Una vez analizada la problemática, va a ser fundamental el establecer acciones como la promulgación de una reforma o de un programa que permita una solución eficaz y eficiente tanto para los usuarios como para los mismo notarios.

### **Parámetros.-**

Para poder proceder con la búsqueda de nuestros objetivos, se han establecido los siguientes parámetros:

1. Establecer las diferencias en cuanto a los requisitos EXIGIDOS para las compraventas de bienes inmuebles según el cantón;
2. Establecer las desventajas al celebrar una escritura pública de compraventa de un bien inmueble en un cantón diferente a la ubicación de este; y,
3. Promulgar posibles soluciones ajustadas a la realidad.

## 1. Desarrollo

### 1.1. El Trámite Notarial y el Documento Público.-

El trámite notarial es un procedimiento que se realiza ante un notario público legalmente designado por el Consejo de la Judicatura, siempre y cuando exista la libre voluntad de celebrarlo por la o las partes. De este acto unilateral o bilateral, libre y voluntario va a nacer un documento o escritura pública que es definida por la Ley Notarial en su artículo 26 como “*el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados (Ley Notarial, 2014)*”.

Para hacer un análisis un poco más detallado, podemos recurrir a Guillermo Cabanellas, quien en su *Diccionario Jurídico Elemental*, no solo define al documento público, sino que lo asocia claramente a la definición de instrumento:

*“Del latín instruere, instruir. En sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua algún hecho o acto.*

*AUTÉNTICO. El documento otorgado legalmente y autorizado por quien tenga fe pública. (v. Documento auténtico, escritura pública.)*

*EJECUTIVO. v. Documento ejecutivo.*

*PRIVADO. v. Documento privado.*

*PÚBLICO. v. Documento público (Cabanellas, 1993).*

Y si revisamos exactamente su definición de documento público se establece que:

*PÚBLICO. El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen (Cabanellas, 1993).*

Como podemos colegir para que un documento goce del título de público, primero debe de ser suscrito por y ante un notario público y segundo, previo a suscribirlo, el notario tuvo que haber revisado detalladamente de que se hayan cumplido todas las solemnidades y formalidades para dar fe del acto y que este no quede como un documento simple, el cual el mismo Cabanellas en su *Diccionario Jurídico Elemental* e inclusive, previo a dar el concepto de documento público, lo define como:

*\*DOCUMENTO. Instrumento, escritura, escrito con que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. En la acepción más amplia, cuanto consta por escrito o gráficamente; así lo es tanto un testamento, un contrato firmado, un libro o una carta, como una fotografía o un plano; y sea cualquiera la materia sobre la cual se extienda o figure, aunque indudablemente predomine el papel sobre todas las demás. Cualquier comprobante o cosa que sirva para ilustrar. Diploma, inscripción, relato y todo escrito que atestigüe sobre un hecho histórico. (Cabanellas, 1993).*

Aunque nuestra legislación no desconoce la validez jurídica de los instrumentos privados, son los instrumentos públicos los que van a preponderar sobre estos. Es por eso que el notario debe de procurar ser muy cuidadoso al celebrar un acto para evitar la nulidad del mismo. Y es que si bien es cierto, lo que busca este trabajo no es que el notario pase por alto o deje de exigir ciertas formalidades; el fin es que haya un consenso a nivel nacional de qué formalidades deben de cumplir los trámites a su cargo para que el usuario pueda perfeccionar su acto ante la autoridad competente.

*El Notario al momento de elaborar el instrumento público deberá ser muy cuidadoso, ya que la omisión o inobservancia de las solemnidades del mismo, produciría su invalidez. (...) Podemos decir entonces que el instrumento público es un documento que sirve de título legitimador para el tráfico jurídico, es decir apto para el ejercicio de los derechos y exigencia de las obligaciones que constan en él (Ávila Álvarez, 1982, p. 77) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).*

Es por eso que dentro de la misma Ley Notarial se establecen preceptos básicos que el notario público debe de tomar en cuenta previo a celebrar una escritura pública y durante su redacción:

*Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:*

*1.- La capacidad de los otorgantes;*

*2.- La libertad con que proceden;*

*3.- El conocimiento con que se obligan; y,*

*4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario. (Ley Notarial, 2014).*

*Art. 29.- La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:*

*1.- El lugar, día, mes y año en que se redacta; y también la hora si el notario lo estima conveniente;*

*2.- El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce;*

*3.- El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio;*

*4.- Si proceden por si o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad;*

*5.- La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado y juramentado por el notario, cuando alguna de las personas que intervienen ignoran el idioma castellano;*

*6.- La fe de conocimiento de los otorgantes de los testigos y del intérprete cuando intervengan;*

7.- *La comprobación de la identidad de las personas por dos testigos vecinos o conocidos o que porten sus cédulas de identidad, si el notario no tiene conocimiento anterior alguno de los interesados y no le hubieren presentado la cédula de identidad, en caso contrario se anotará el número de ésta;*

8.- *La exposición clara y circunstanciada del acto o contrato convenido, sin que pueda usarse de números, signos ni abreviaturas, a menos que corresponda a denominaciones técnicas;*

9.- *Las circunstancias de haber concurrido al otorgamiento dos testigos idóneos, si el notario lo estimare conveniente o si alguno de los otorgantes lo solicitare, cuyos nombres, apellidos y domicilios deben expresarse en el instrumento;*

10.- *La fe de haberse leído todo el instrumento a los otorgantes, a presencia del intérprete y testigos cuando intervengan; y,*

11.- *La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere. Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento. (Ley Notarial, 2014).*

Este tipo de requisitos son fundamentales para la validez de una escritura pública y no se los puede pasar por alto en ningún momento. Y aunque se deben de tener en cuenta en cualquier tipo de escritura pública, debemos de tener mucha cautela previo a la suscripción del instrumento ya que al hablar de bienes inmuebles y su transferencia, nos estamos refiriendo a bienes que solo pueden ser transferidos mediante escritura pública para que el acto tenga validez y pueda ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, lo que puramente va a significar el perfeccionamiento de la transferencia.

Como podemos evidenciar y reitero, el notario debe precautelar de que se cumplan con estos preceptos para la validez del documento que va a suscribir. Pero si ya la Ley Notarial nos advierte de esto y nos detalla cuales son, entonces el por

qué de este trabajo. Y es que el *cur* de este examen es el análisis de la documentación habilitante que no se encuentra detallada ni numerada de manera precisa en nuestra legislación.

## **1.2. La Transferencia de Dominio de Bienes inmuebles.-**

Al hablar de bienes inmuebles, sin duda alguna nos estamos refiriendo a bienes raíces, bien que por su naturaleza están ligados a suelo, al terreno; como una casa o un departamento. Al estar ligados al terreno, no pueden ser objeto de traslado de un lugar a otro. Y hay que ser muy precisos con este concepto ya que para el derecho civil es muy importante su diferenciación con los bienes muebles, que por el contrario se pueden trasladar de un lugar a otro a excepción de las enumeradas en la ley.

Para Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental, se define a los bienes de muchas formas, en su forma general y en un sinnúmero de acepciones específicas entre las que se encuentra se encuentra la de inmueble:

*\*BIENES. Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas.*

*. INMUEBLES. Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro. (Cabanellas, 1993).*

El Código Civil ecuatoriano, aparte de coincidir con el concepto de Cabanellas, enumera cuáles son los bienes inmuebles para nuestra legislación;

*Art. 586.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanentemente, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos (Código Civil, 2015).*

Además, en los artículos 587, 588 y siguientes, se describen otros tipos de bienes inmuebles como las plantas que estén sembradas en el terreno, sus frutos, las losa, las cañerías, los productos que generen lo bienes inmuebles como los plantas, entre otros. Pero para fines de este trabajo, no ahondaremos estos tipos ya que el trabajo va dirigido a los documentos habilitantes al traspasar el dominio de estos inmuebles bajo cualquier figura legal y nos centraremos en la definición general de bien inmueble.

Una vez establecido qué son los bienes inmuebles, podemos pasar a analizar lo que es el dominio y la transferencia del mismo.

Según el Código Civil ecuatoriano en su *Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social (Código Civil, 2015)*. Y su forma de adquirir se muestra dentro del mismo cuerpo legal:

*Art. 603.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

*De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código. (Código Civil, 2015)*

*Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.*

*Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. (Código Civil, 2015)*

*Art. 691.- Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.*

*Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así, el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges. (Código Civil, 2015)*

*Art.702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. (...) (Código Civil, 2015)*

Dicho esto, el dominio o la propiedad que una persona tiene sobre un bien inmueble, es susceptible de transferencia, siempre y cuando haya el ánimo y la voluntad de transferirlo. Esta transferencia se puede dar a través de la tradición que tal y como se exprese en el Código Civil, se necesita, por una parte la voluntad o el ánimo de transferirlo; y por otra, la capacidad de poder adquirirlo.

La transferencia de dominio involucra el traspaso a otra persona, del derecho de propietario de un bien mueble o inmueble. Y para que tenga validez legal, debe de existir un justo título que avale la tradición, es decir, celebrada mediante escritura pública ante un notario pública quien será el encargado de dar fe del mismo observando el cumplimiento de todos los requisitos y dando todas las formalidades inherentes del caso, sea este una compraventa, donación, permuta, etc.; previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo; (...) (Ley Notarial, 2014).

### **1.3. La Compraventa.-**

Una vez expuestos los términos generales, podemos entrar a analizar específicamente a la compraventa y su problemática con la documentación habilitante, lo cual es el tema central del presente trabajo.

La Real Academia Española de la Lengua define de una manera literal a la compraventa como: *“Un contrato en virtud del cual se transfiere el dominio ajeno una cosa propia, por el precio pactado”*; y *“compra, la acción y efecto de adquirir*

*por dinero el dominio de una cosa”.* (Diccionario Real Academia Española, 2021).

Nuestro Código Civil concuerda a rajatabla con esta acepción y en su artículo 1732, aparte de definir la compraventa como un contrato, da nombre a los intervinientes: comprador y vendedor.

*Art.1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio. (Código Civil, 2015).*

Y es en el artículo 1740 del mismo cuerpo legal en donde se puede apreciar la obligatoriedad de que un contrato de compraventa, para que surta de validez jurídica y se pueda perfeccionar, sea suscrito como instrumento público, es decir, desde ya establece que su celebración deberá ser ante un Notario Público que dé fe del mismo.

*Art. 1740.- La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. (...)(el subrayado es mío) (Código Civil, 2015)*

*Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes:*

*1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo; (...)(Ley Notarial, 2014)*

Muy aparte de los deberes y obligaciones que tienen los Notarios previo a celebrar un trámite y durante su redacción, en el caso de las compraventas es esencial el pago de los impuestos que se genere de esta.

*Art. 19.- Son deberes de los Notarios:*

*b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere. Sin embargo, el notario podrá recibir los valores correspondientes a tales impuestos y entregarlos a las instituciones respectivas dentro de los días hábiles subsiguientes, confiriendo recibo por el dinero que le se entregue y haciéndose responsable por su custodia.*

*Si al hacer la entrega del valor de los impuestos, la institución beneficiaria se negare a recibirlos, el notario inmediatamente depositará los valores correspondientes a la orden de aquella en el Banco Central del Ecuador o en sus sucursales o agencias; y donde no hubieren éstas, hará el depósito en las oficinas locales del Banco Nacional de Fomento.*

*En este caso, el notario será responsable por la exactitud en la determinación legal del valor de los impuestos a pagarse. (Ley Notarial, 2014).*

### **1.3.1. Documentación habilitante de la compraventa según el cantón.-**

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Guayaquil</b>	<b>Generales de ley:</b> Cédula y certificado de votación de los intervinientes.  Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.  Poder general o especial de ser el caso.

	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario);</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Junta de Beneficencia de Guayaquil;</li> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>

Este es el cantón en el que más trámites notariales realizo y el que me sirve como base para realizar mis trámites en otros. Lamentablemente y como veremos más adelante, no todo es igual. Podemos empezar mencionando que en este cantón no se exige que el impuesto a la herencia se parte de la escritura, basta con presentarlo paralelamente al momento de la inscripción. En cantones como Salitre o Daule, si se exige que vaya como documento habilitante.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Quito</b>	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Extras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minuta firmada por un abogado;</li> <li>• Copia de la credencial de este último;</li> <li>• Certificado de no adeudar al municipio; y,</li> <li>• Certificado de geolocalización del bien inmueble.</li> </ul>

A diferencia del cantón Guayaquil, en el Distrito Metropolitano de Quito, se observa que no es necesario pagar el impuesto a la Junta de Beneficencia. Asimismo, se debe de agregar como parte de la escritura, la minuta del abogado, su copia de credencial (esto en Guayaquil se archiva dentro del libro de minutas), el certificado de no adeudar al municipio y un certificado de geolocalización que se descarga de la página web del G.A.D. de Quito.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> </ul>

<b>Santa Elena, Salinas y La Libertad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Extras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de no adeudar al cuerpo de bomberos; y,</li> <li>• Certificado de no adeudar a AGUAPEN.</li> </ul>

A diferencia del cantón Guayaquil, en los cantones de la provincia de Santa Elena, se exige que un certificado de no adeudar por parte del cuerpo de bomberos y de la empresa encargada del servicio de agua potable: AGUAPEN, sean incorporados a la escritura. En ciertas notarías de Guayaquil suelen solicitar el certificado de no adeudar al cuerpo de bomberos a cualquier tipo de escritura en la que se traspase el dominio de un bien inmueble que se encuentre ubicado en cualquier cantón del país, a excepción de Guayaquil y Durán.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Salitre</b>	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Junta de Beneficencia de Guayaquil;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Extras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omiten formalidades en fraccionamientos.</li> </ul>

Este cantón tiene mucha similitud con Guayaquil al momento de exigir documentación habilitante, pero la diferencia está en las compraventas de terrenos fraccionados en los que no exigen el fraccionamiento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad para proceder con la suscripción de la compraventa. Simplemente basta con dos planos topográficos: uno en el que se demarque el fraccionamiento del terreno entero, y otro en el que conste únicamente el terreno

fraccionado y que es materia de la compraventa. Algo que en muchos cantones resultaría inviable.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Vinces</b>	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Junta de Beneficencia de Guayaquil;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Extras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omiten formalidades en fraccionamientos.</li> </ul>

Este cantón tiene mucha similitud con Guayaquil al momento de exigir documentación habilitante y al mismo tiempo con el cantón Salitre al momento de la celebración de la venta de un terreno fraccionado.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Samborondón</b>	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Junta de Beneficencia de Guayaquil;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Extras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de no adeudar al cuerpo de bomberos.</li> </ul>

Se observa que únicamente hay que agregar como habilitante el certificado de no adeudar al cuerpo de bomberos.

<b>Cantón</b>	<b>Requisitos</b>
<b>Durán</b>	<p><b>Generales de ley:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cédula y certificado de votación de los intervinientes.</li> <li>• Si es persona jurídica una de las partes intervinientes se solicita: RUC, nombramiento del representante legal, copia de cédula y certificado de votación del Representante Legal y autorización de la junta de socios/accionistas de ser el caso.</li> <li>• Poder general o especial de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Certificados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de historia de dominio con un máximo de 2 semanas de vigencia (a discreción del notario); y,</li> <li>• Certificado de avalúo municipal del año en curso; y,</li> <li>• Certificado de expensas de ser el caso.</li> </ul>
	<p><b>Impuestos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial del año en curso;</li> <li>• Alcabalas;</li> <li>• Junta de Beneficencia de Guayaquil;</li> <li>• Plusvalía; e,</li> <li>• Impuesto a la herencia de ser el caso.</li> </ul>

Se observa que únicamente que guarda total similitud con el cantón Guayaquil. Aunque el trámite para calcular los impuestos generados por la compraventa son iguales de complejos al cantón Quito, no existe diferencia entre habilitantes, salvo el caso excepcional de una Notaría en la que me indicaron que si el vendedor era de la tercera edad, solicitaban de ser necesario un certificado médico en el que se indique que el adulto mayor se encontraba en estado de lucidez plena.

## **2.2. El Sistema Informático Notarial.-**

El Sistema Informático Notarial surge en el año 2014 como estrategia del Consejo de la Judicatura con el fin de no solo ir de la mano con la modernización en esta era tecnológica, sino también como forma de regular de manera simultánea, organizada y sistematizada a través de una red informática, todos los actos notariales realizados a nivel nacional, así como, el valor económico de los mismos (valores que ya habían sido estandarizados mediante una tabla de precios). De igual forma, se garantizaba a través de un acta generada al momento de la facturación del acto notarial, la fecha y hora de la suscripción del mismo.

En sí, el Sistema Informático Notarial nació como una forma de control y regulación por parte del Consejo de la Judicatura, así como una forma de mostrar transparencia y generar confianza a todos los usuarios. Ha tenido un sinnúmero de modificaciones y actualizaciones a lo largo de estos años, sin embargo, aunque se haya establecido un sistema en línea que mantiene actualizada la base de datos tanto de trámites como de valores recaudados en tiempo real, no se ha establecido una estandarización de requisitos por trámite o al menos una lista en el sistema de los requisitos establecidos en cada cantón, a fin de que los usuarios puedan realizar sus trámites en cualquier notaría del país y no tener ningún tipo de conflicto en el lugar de presentación para hacerlo valedero. Tal y como pudimos ver en el capítulo anterior, no existen limitaciones en cuanto a la notaría en la que se celebró el acto y el lugar donde se hará efectivo este último.

Y es que este sistema informático podría jugar un papel clave con la problemática que se analiza en este examen complejo, ya que podría regular de cierta forma, qué requisitos deben solicitar las notarías al momento de celebrar un trámite y así evitar futuros contratiempos al usuario.

### **1.3.2. Esquema del sistema informático notarial en la compraventa.**

1. Usuario solicita la realización de un trámite notarial con la presentación de la minuta;
2. Se revisa que la minuta cumpla con todas las cláusulas pertinentes;
3. El notario evalúa la voluntad de las partes;
4. Se revisa la documentación pertinente;

5. Se realiza y suscribe el trámite notarial por el o los usuarios;
6. El personal encargado de la notaría ingresa el tipo de trámite y sus datos en el Sistema Informático Notarial;
7. El sistema genera el valor a cancelar y un acta y un código provisional;
8. Se cancela y factura el trámite;
9. Se genera el acta notarial misma que será suscrita por el notario junto a la matriz al contar con todos los impuestos pagados;
10. Se sacan las fotocopias respectivas para los testimonios solicitados (mínimo 2); y,
11. El notario suscribe los testimonios.

## **2. Metodología**

### **2.1. Enfoque de Investigación cualitativa.-**

La investigación que ha conllevado el presente examen complejo fue realizado de modo cualitativo, analizando fundamentos de hecho, fundamentos jurídicos y la respectiva doctrina, para poner en contexto del actuar del notario, sus deberes, obligaciones y requisitos al momento de celebrar una compraventa. Comparando así en base a lo establecido en la ley y la doctrina, las formas de proceder de los notarios públicos de los diferentes cantones investigados, según la costumbre, la ley o por requerimientos en particular del escribano. Así mismo, se toma en cuenta los relatos de notarios, profesionales del derecho que ejercen la actividad notarial y usuarios particulares del mismo.

### **2.2. Alcance de la investigación.-**

Los alcances de la investigación son tres: exploratorio, descriptivo y explicativo. Es investigación exploratoria por el estudio de la doctrina y la normativa vigente en referencia a la actividad notarial, en especial a la compraventa de bienes inmuebles. En base a esto se establecieron las respectivas diferencias según el caso y los alcances o consecuencias de la omisión de algún documento habilitante dentro de la compraventa.

Es descriptiva, pues las fuentes de estudio han sido focalizadas en cuanto a la concordancia con la materia de investigación. Se cuenta con base legal, entrevistas a profesionales que dominan la materia y a usuarios del sistema notarial.

Por último, el presente trabajo de investigación es explicativo al maestrante dar su punto de vista en base a sus conocimientos y criterio personal. Facilitando así, el contenido de la base legal, la doctrina y la base legal; y, buscando siempre, llegar a un fin común que es la prestación de un mejor servicio en el actuar notarial.

### 2.3. Categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis.-

Dentro de la tabla adjunta a continuación, se detallan los métodos empíricos con los cuales se ha desarrollado la investigación con el objeto de mostrar la problemática que se da al momento de querer inscribir una compraventa celebrada en un cantón diferente al de la ubicación del bien inmueble.

**Tabla 1**  
**Métodos empíricos**

Categorías	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de análisis
Documentación habilitante en las escrituras públicas de compraventa	Actividad notarial y la compraventa	Análisis documental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley Notarial artículos 2, 7, 18, 19, 26, 27 y 29; y,</li> <li>• Código Civil artículos 586, 587, 588, 589, 599, 603, 686, 691, 702, 1732 y 1740</li> </ul>

		Entrevistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 notarios públicos;</li> <li>• 1 trabajador de notaría;</li> <li>• 1 profesional del derecho; y,</li> <li>• 2 usuarios del sistema notarial</li> </ul>
--	--	-------------	--

#### **2.4. Criterios éticos de la investigación.-**

El desarrollo de este trabajo ha nacido en base a la propia experiencia del maestrante dentro de la actividad notarial desarrollada en el país. Sin embargo, el trabajo cuenta con doctrina, puntos de vista y criterios que corresponden a otros autores y personas; así como la respectiva base legal. Fiel al criterio ético y el respeto al trabajo de los demás como resultado de años de estudios e investigación, se hace la debida referencia al autor de alguna cita cada que corresponda.

#### **2.5. Resultados.-**

El análisis documental realizado en el presente examen complejo fue realizado en diferentes fuentes de la base legal ecuatoriana vigente, en la que se tratan los temas de la actividad notarial, el notario, el documento público y la compraventa.

#### **2.6. Discusión.-**

El resultado obtenido luego del correcto análisis de todos los métodos empíricos aplicados en este trabajo arroja de que jurídicamente hay establecidas ciertas normas que plantean la actuación del escribano antes durante y después de la suscripción de un acto o contrato. Pero visto desde un lado práctico, especialmente en la compraventa de bienes inmuebles, se encuentran muchas falencias que originan retrasos en la correcta inscripción de los mismo. Falencias que desde mi punto de vista no son parte del Registro de la Propiedad, sino que nacen desde la actuación notarial.

Y es un tema que se puede ver desde diferentes ópticas; el comercio, la costumbre, la seguridad jurídica etc. Por ejemplo, en ciertos casos que he vivido personalmente con trámites notariales en el cantón Quito, he escuchado comentarios de que en Guayaquil omiten ciertos documentos por gestionar la cosas más rápido y en cambio, los notarios de Guayaquil indican de que en Quito van más despacio y se solicitan muchos documentos que atrasan las compraventas. Aquí claramente se puede decir que estamos ante un caso en el que opera de manera preponderante el hecho de concretar un negocio, y es que Guayaquil al ser una ciudad en la que el comercio despunta sobre cualquier otra actividad, no se nos haría extraño el hecho de que no solo los usuarios, sino los mismos notarios, busquen fluidez al momento de suscribir una compraventa, sin dejar de lado el fiel cumplimiento de todas las formalidades que esta debe de cumplir.

Asimismo, podríamos hablar de ciertos casos en los que una ordenanza municipal requiera el pago o el certificado de no adeudar cierto valor.

Y por último y no menos importante, la solicitud de requisitos que den al notario cierta seguridad y tranquilidad al momento de suscribir una compraventa o cualquier otro tipo de escritura, ya que su responsabilidad penal y civil estará vigente aún después de celebrado el instrumento. Y por temor a una elevada sanción pecuniaria, a perder su cargo o inclusive su libertad, es lógico de que busque mecanismos preventivos según cada caso.

Dentro de las entrevistas realizadas y que constan en la sección de Apéndices, se ve como todos y cada uno de los notarios, se ha visto envuelto en algún problema por falta de documentación en escrituras que involucren el traspaso de dominio de bienes inmuebles cuya ubicación no corresponda a su jurisdicción. En algunos casos han tenido que aprender los requisitos por experiencias vividas y han tomado correctivos en futuras escrituras. Por ejemplo, realizan una consulta a una notaría del cantón del bien inmueble para estar seguros de cuáles son los documentos habilitantes necesarios. En otros casos han optado por no realizarlos y así evitarse futuros inconvenientes con los usuarios y un posible aumento de carga laboral innecesaria. Eso en cuanto a los cantones lejanos a sus jurisdicción puesto que se observa que de los alrededores, suelen estar informados.

Asimismo, coinciden con el autor de este trabajo con la idea de encontrar una solución no tanto para estandarizar los requisitos a solicitarse, sino de que se utilice el sistema informático notarial para que publicite los mismos.

### **3. Propuesta**

La propuesta otorgada por el autor de la presente investigación consiste en publicitar los requisitos no solo de la compraventa de bienes inmuebles, sino de todos los trámites posibles, dentro del sistema informático notarial. Y es que sería algo muy factible y simple de realizar. El Consejo de la Judicatura controla a través del antes mencionado sistema, todos los trámites notariales realizados en cada una de las notarías del país en tiempo real. Dicho sistema, en el caso de los trámites que versen sobre un bien inmueble exige al funcionario que indique la ubicación exacta de bien al momento de ingresar los datos. En ese preciso momento el sistema podría reflejar un cuadro informativo con los requisitos necesarios para la correcta inscripción y perfeccionamiento de la escritura. Esta propuesta es muy viable a corto plazo y no sería difícil de llevarse a cabo puesto que el Consejo de la Judicatura podría solicitar a cada notario, un formulario con los requisitos necesarios, depurarlos y anexarlos al sistema. Inclusive, se podría comenzar simplemente con la compraventa o con cualquier otro trámite notarial como plan piloto.

#### **4. Conclusiones**

Existe una problemática real al momento de suscribir un contrato de compraventa de un bien inmueble ubicado en un cantón ajeno a la jurisdicción del notario que celebra el acto.

Es notorio de que el primer perjudicado es el usuario del sistema notarial, ya que la problemática presentada en este trabajo, le puede acarrear contratiempos y gastos innecesarios.

No es factible una estandarización actual de los requisitos solicitados en cada uno de los trámites notariales por diversos factores pero estos pueden ser publicados en el Sistema Informático Notarial.

Es importante que el Consejo de la Judicatura a través de su Sistema Informático Notarial, aprovechando las posibilidades tecnológicas actuales, puede evitar este tipo de inconvenientes y contratiempos a través de la publicidad de los requisitos exigidos en cada cantón.

## **5. Recomendaciones**

Muy aparte de que la Ley Notarial pueda o deba de ser objeto de una reforma, o que se deba de crear un reglamento aplicativo a los actos, contratos y demás diligencias realizadas por los notarios; se recomienda a corto plazo recolectar la mayor cantidad de información posible sobre los requisitos exigidos en los trámites notariales (en este caso compraventa de bienes inmuebles) y publicarlos en su Sistema Informático Notarial o por último a través de su portal web.

## 6. Bibliografía

Abeliuk, R. (1993). Las Obligaciones. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Alessandri, A. (2003). De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Asamblea Nacional Constituyente (2014). Ley Notarial. Obtenido de:

Asamblea Nacional Constituyente (2015). Código Civil. Obtenido de:

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi: Registro Oficial 449.

Asamblea Nacional Constituyente. (2009). Código Orgánico de la Función Judicial. Registro Oficial Suplemento 544.

Barros, E. A. (1932). Curso de Derecho Civil. Santiago de Chile: Nacimiento.

Borrell, J. (2011). Derecho Notarial. Valencia: Tirant Lo Blanch.

Cabanellas, G. (1993). Diccionario jurídico elemental (Undécima ed.). Buenos Aires: Heliasa S.R.L. Obtenido de:

EcuRed. Bienes Inmuebles. Obtenido de:

El Pleno del Consejo de la Judicatura. (2018). REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL . Registro Oficial 160 .

<http://notaria7riobamba.blogspot.com/2017/11/atribuciones-notariales-requerimientos.html>

<http://repositorio.uca.edu.ni/615/1/UCANI2963.pdf>

<http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>

<http://www.unae.edu.py/biblio/libros/Diccionario-Juridico.pdf>

[https://www.ecured.cu/Bienes\\_Inmuebles](https://www.ecured.cu/Bienes_Inmuebles)

[https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion\\_del\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf)

Jiménez Pichardo, C. L., & Zeledón Arancibia, N. E. (Octubre de 2010).

Importancia de la Escritura Pública para la producción de sus efectos jurídicos. Obtenido de:

Otros, J. B. (2011). Derecho Notarial. Valencia: Tirant Lo Blanch.

Rodríguez, P. M. (6 de noviembre de 2017). ATRIBUCIONES NOTARIALES.

Obtenido de NOTARIA SEPTIMA DE RIOBAMBA:

Tambini, M. (2014). Manual de derecho notarial. Breña: Pacífico Editores S.A.C.

## Apéndices

Entrevistas a 5 Notarios Públicos, amanuenses, abogados, asistentes legales y usuario:

### **Entrevista a la Ab. Verónica Zúñiga, M. Sc.**

Notaria Pública Trigésima Quinta del Cantón Guayaquil.



1. **¿Cuáles son los trámites más solicitados por los usuarios en la notaría a su cargo?**

Declaraciones juramentadas, cartas de compraventas de vehículos, certificaciones, reconocimientos de firma y rúbrica en su mayoría y en cierta parte compraventas, donaciones, posesiones efectivas, mandatos, entre otros.

2. **¿Los trámites son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

En su mayoría al cantón Guayaquil, pero también he tenido escrituras de cantones aledaños como Durán, Samborondón, Milagro, Daule e inclusive Quito.

3. **Dentro de las compraventas ¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el cierre/perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Existen algunas, inclusive hasta en la forma de liquidar los impuestos.

4. **¿Podría indicar algún tipo de inconveniente que haya tenido por el tema de los documentos habilitantes en las compraventas?**

Si, por su puesto. En las escrituras de compraventa de derechos y acciones hereditarias se debe adjuntar el documento emitido por el Servicio de Rentas Internas, que certifique el pago del impuesto a la herencia, o en su defecto, uno que indique que los vendedores están exentos del mismo. En el cantón Guayaquil, ese documento no es necesario adjuntarlo a la escritura como documento habilitante; los intervinientes pueden optar por adjuntarlo dentro de la escritura como simplemente presentarlo junto a la misma al momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. Cuando realicé una escritura similar sobre un bien inmueble ubicado en el cantón Samborondón, me observaron la escritura en el Registro de la Propiedad indicando de que el certificado del impuesto a la herencia debía de estar dentro de la escritura como una foja más de la misma.

5. **¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Hasta cierto punto sí, pero es muy complejo. Hay muchas entidades públicas que intervienen en los diferentes tipos de escrituras, en especial los Gobierno Autónomos Descentralizados y eso sería difícil de regular. Pero evidentemente si se exigieran los mismos requisitos en todos los cantones, nos evitaríamos muchos inconvenientes.

6. **¿Cree usted que si existiera la forma de establecer la publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

Me parece una buena idea. Creo que sería más fácil de aplicarla que la anterior.

7. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

Pues la de la publicidad de los requisitos y documento habilitantes me parece una buena idea que podría aplicarse a corto plazo y que daría buenos resultados.

## **Entrevista a la Ab. Paula Subía Pinto, M. Sc.**

Notaria Pública Quincuagésima Cuarta del Cantón Guayaquil.



1. **¿Cuáles son los trámites más solicitados por los usuarios en la notaría a su cargo?**

Compraventas, posesiones efectivas, declaraciones juramentadas, donaciones, reconocimientos de firma, compraventas de bienes muebles inmuebles, etc.

2. **¿Los trámites son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

Yo recibo minutas de todas partes del país pero he optado por no recibir las que involucran bienes o trámites de cantones de la sierra debido a los inconvenientes que he tenido con escrituras anteriores. Aunque cabe recalcar que no han sido muchas debido a que yo siempre estoy pendiente de las mismas y en ciertos casos llego a la precaución de que previo a iniciar la gestión de la escritura, prefiero mandar a averiguar los requisitos concretos al cantón pertinente con mi mensajero. Ahora, no es que las niego rotundamente, lo que es explicarle al usuario de que podrían presentarse inconvenientes por el tema de los requisitos y si ellos están de acuerdo se

procede bajo su responsabilidad. En el tema de la costa y principalmente de los cantones aledaños ya sé qué requisitos se exigen en cada cantón por la información que personalmente me he dedicado a recopilar a lo largo de mi experiencia como Notaria Pública.

**3. Dentro de las compraventas ¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el cierre/perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Muchas, el más sencillo: En Guayaquil no exigen para una compraventa el certificado de no adeudar al municipio. Yo personalmente no lo solicito ni lo agrego a la escritura, pero cuando es una escritura para cualquier otro cantón lo adjunto para evitar posibles inconvenientes, es decir, es un modo de precaución por mi parte.

**4. ¿Podría indicar algún tipo de inconveniente que haya tenido por el tema de los documentos habilitantes?**

El caso más conocido que tengo es el de la escritura pública de donación el expresidente Rafael Correa Delgado a favor de su hijo. La donación involucraba un departamento ubicado en Quito y por ende necesitaba el certificado de expensas. Se cerró la escritura y cuando se intentó inscribir en el Registro de la Propiedad de Quito, tuve una nota devolutiva en la que se indicaban que el certificado de expensas debía cumplir con ciertos parámetros y formalidades que ellos mismos me indicaron, así como el nombramiento del administrador del edificio y el acta de junta en que fue nombrado. En todas las compraventas independientemente del cantón en donde se encuentre el bien inmueble materia de la misma, he adjuntado el certificado expensas sin tantas formalidades emitido por el administrador o en el caso de no haberlo, una declaración juramentada indicando esto último.

**5. ¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Yo creo que es un tema complicado, casi imposible estandarizar por el tema municipal, la controversia de normas, el tema de las tasas en conjunto de un examen por parte de la contraloría, etc. Pienso yo que más que estandarizar los requisitos sería mejor el hecho de publicitarlos.

6. **¿Cree usted que si existiera publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

La idea de que aparezca en el sistema notarial me parece muy buena idea aunque siempre va a aparecer algún inconveniente aunque su porcentaje sea mínimo.

7. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

El tema de que se publicite los requisitos me parece genial, es más, lo voy a proponer en el Colegio de Notarios para que se lo haga a través de su página web.

**Entrevista al Ab. Ernesto Pazos, M. Sc.**  
Notario Público Cuarto del Cantón Durán



**1. ¿Cuáles son los trámites más solicitados por los usuarios en la notaría a su cargo?**

Declaraciones juramentadas, certificaciones de copias, compulsas, cesiones de derecho, compraventas, donaciones y ese tipo de trámites en su mayoría.

**2. ¿Los trámites son únicamente inherentes al cantón Durán o también corresponden otros cantones?**

En su mayoría de cantón Durán pero también recibo escrituras que impliquen otros cantones como Naranjal, Guayaquil, Milagro, Salinas y otros más.

**3. Dentro de las compraventas ¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Claro que sí. Es más, yo he implementado unos requisitos para poder salvaguardarme en ciertos casos. Esto debido a experiencias que he escuchado por parte de otros colegas.

4. **¿Qué tipo de requisitos?**

Por ejemplo, en cualquier tipo de trámite en el que intervenga una persona de la tercera edad, solicito un documento firmado por un médico en el que se exprese que la persona se encuentra lúcida y en sus cabales.

5. **¿Qué lo llevo a tomar esa decisión?**

Pues por seguridad propia pues muchas veces las personas de la tercera edad son influenciadas por ciertos hijos o terceros; y cuando otro le pregunta que por qué hizo eso, simplemente responden que no sabían por temor a represalias. Asimismo, una colega tuvo una experiencia similar a la que yo quiero evitar pero con la familia de una persona de la tercera edad que suscribió un poder en su notaría.

6. **¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Pues si tuviéramos estandarizados los documentos habilitantes o al menos una base de la que podamos partir sería muy bueno. Claro que el tema de los municipios va a ser un poco complicado, pero al menos con los demás requisitos tener una media y desde ese punto partir.

7. **¿Cree usted que si existiera publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

Claro, es una buena idea. Tratar de recolectar la mayor cantidad de información posible y hacerla pública para que más que todo no sea el usuario el que sufra las consecuencias no solo económicas, sino también para que no pierdan su tiempo.

8. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

Pues veo muy factible el tema de la publicación de los requisitos que exige cada notaría en determinado cantón. Pero que no sea únicamente exclusiva

para los notarios sino para toda la ciudadanía interesada en realizar un trámite notarial.

## **Entrevista a la Ab. Cecilia Calderón**

Notaria Pública Décimo Sexta del Cantón Guayaquil



**1. ¿Cuáles son los trámites más solicitados por los usuarios en la notaría a su cargo?**

De todo tipo. Reconocimientos de firma, declaraciones juramentadas, compraventas, donaciones, poderes, posesiones efectivas, certificación de copias, constataciones notariales, etc.

**2. ¿Los trámites son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

Recibo trámites de todo el país pero en su mayoría de Guayaquil.

**3. Dentro de las compraventas ¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Pues sí, es algo con lo que tenemos que estar pendientes y actualizándonos a diario.

**4. ¿Podría indicar algún tipo de inconveniente que haya tenido por el tema de los documentos habilitantes?**

Pues muchos, siempre lidio con el problema de que las liquidaciones solo las tenemos que hacer lo notarios de Guayaquil en el mismo cantón, pero para el resto no existe eso. Lo hace el propio municipio. Otra que tuve hace

poco con uno de mis amanuenses fue el de un cantón que no recuerdo el nombre pero realicé una compraventa de un bien que estaba bajo el régimen de propiedad horizontal. El edificio no tenía administrador por lo que recurrí a adjuntar una declaración juramentada. Después recibí una devolutiva en la que se me indicaba que la declaración no debía de ser como escritura aparte y adjunta sino como una cláusula de la compraventa.

5. **¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Habría que buscar mucha información a nivel regional pues tengo entendido que en Argentina y Chile se regulan por provincias o estados, a diferencia de Colombia, Perú, Bolivia entre otros. Ver si es factible aplicar eso porque en la práctica lo vivimos, aunque todos estamos regidos bajo la misma normativa a nivel nacional

6. **¿Cree usted que si existiera publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

Sería genial. Obviamente el amanuense debe de estar pendiente de la información que genere el sistema, pero por mi lado es una idea válida.

7. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

Pues comparar derecho para ver cómo se manejan este tipo de situaciones en otros países y de momento hacer público los requisitos como lo sugeriste con tu pregunta.

**Entrevista a la Ab. Ivett Calle Prado, M. Sc.**

Notaria Pública Suplente Décimo Sexta del Cantón Guayaquil – Amanuense.



**1. ¿Cuál es su cargo dentro de la Notaría Décimo Sexta del cantón Guayaquil?**

Soy amanuense desde hace 6 años de la notaría así como la Notaria Suplente cuando sea requerida según las circunstancias.

**2. De acuerdo a su vasta experiencia en el ámbito notarial, me podría indicar cuáles son los trámites más requeridos.**

Dentro de mis funciones como amanuense trabajo más con compraventas, poderes, posesiones efectivas, constituciones y cancelaciones de hipotecas, donaciones. Los tres primeros son los más requeridos.

**3. ¿Los trámites que realiza son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

A mi despacho llegan abogados con minutas que involucran bienes o trámites de muchos cantones del Guayas, inclusive de cantones de otras provincias.

**4. Dentro de las compraventas ¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Las diferencias se ven en ciertos cantones y uno debe de estar pendiente y actualizado para no omitir documentos que invaliden la escritura en el cantón en donde vaya a ser inscrita o usada.

**5. ¿Cuáles son estos trámites y sus requisitos?**

El caso más común se da en las compraventas. En ciertos cantones no exigen el pago de la Junta de Beneficencia, en todos los cantones de la provincia de Santa Elena exigen el pago de AGUAPEN y de bomberos, y hasta hace no mucho, empezaron a exigir en Daule un documento especial, aparte de la declaración juramentada, para acogerse a la reducción de impuestos por discapacidad o ser de tercera edad.

**6. ¿Ha tenido algún tipo de problemas o impases por el tema de los documentos habilitantes en otros cantones?**

A lo largo de los años he tenido un sinnúmero de inconvenientes de escrituras que regresan a mi despacho por la omisión de requisitos. El último que tuve fue el de una posesión efectiva sobre un bien inmueble ubicado en Quito. El Registro de la Propiedad observó la escritura porque el usuario presentó el documento de exoneración del impuesto a la herencia aparte de la posesión efectiva y no dentro de esta como documento habilitante. Evidentemente el usuario volvió molesto y tuvo que incurrir en otros gastos para poder ajustarse a las exigencias del Registro de la Propiedad de Quito. Pero hay que aclarar que en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, se puede presentar el documento junto a la escritura y no necesariamente anexada a esta.

**7. ¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Más que todo se evitaría que los usuarios sufran las consecuencias de esta falta de coordinación. A la final son ellos los que terminan perdiendo tiempo y dinero. En el caso en particular que acabo de mencionarte, la ley los faculta al heredero para que realice la posesión efectiva en la Notaría Pública de su elección, sin importar en dónde se ubique el bien del cual pretenda declararse heredero.

8. **¿Cree usted que si existiera publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

Pues sería una idea a corto plazo, aunque opino de que deben realizarse reformas.

8. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

Que el Consejo de la Judicatura tome cartas en el asunto, haga una revisión exhaustiva de la documentación habilitante que se está exigiendo a nivel nacional y así pueda presentar un nuevo reglamento con los requisitos que se deben exigir en cada trámite a nivel nacional, siempre velando que esto se cumpla a cabalidad.

## Entrevista al Ab. Fausto Freire Bejarano.-



1. **¿Como abogado en el libre ejercicio, dentro de su cartera de servicios ¿ofrece la gestión de trámites notariales?**

Si, de hecho más de la mitad de mis labores corresponden al sector notarial.

2. **¿Cuáles son los trámites notariales que gestiona con más frecuencia?**

Trabajo mucho para compañías, las cuales requieren muchas escrituras en cuanto al sector societario, poderes, procuraciones, compraventas de bienes inmuebles, constituciones de hipotecas, aumentos de capitales, entre otros.

3. **¿Los trámites que realiza son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

Debido al giro del negocio de mis clientes, manejo trámites notariales que abarcan múltiples cantones aparte de Guayaquil. Como Quito, Santa Elena, Milagro, Salinas y Samborondón.

4. **¿Los trámites que corresponden a los cantones ajenos a Guayaquil, los gestiona en una notaría que corresponda a los mismos o los trabaja en una notaría del cantón Guayaquil?**

Trabajo todos mis trámites con una notaría en Guayaquil.

5. **¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Si, en base a mi experiencia he ido aprendiendo qué requisitos se necesitan en los cantones que trabajo con más frecuencia.

6. **¿Cuáles son estos trámites y sus requisitos?**

Por ejemplo, sé que en Santa Elena se necesita adjuntar en una compraventa o donación el pago de AGUAPEN y de bomberos y en otros cantones no. O que en ciertos cantones del Guayas se paga alcabalas de la Junta de Beneficencia y en el resto del país no.

7. **¿Cree que estos requisitos son necesario o que deberían de suprimirse?**

Opino que deberían de ser eliminados y exigir únicamente los mismos requisitos que se exigen en Guayaquil.

8. **¿Ha tenido algún tipo de problemas o impases por el tema de los documentos habilitantes en otros cantones?**

Si, el que más recuerdo por lo peculiar que me pareció es el de una escritura de compraventa sobre un bien inmueble ubicado en Quito. Cerré la escritura en la notaría con la que siempre trabajo en Guayaquil y cuando traté de inscribirla en el Registro de la Propiedad de Quito, recibí una negativa porque no estaba la minuta firmada como documento habilitante adjunto. Es un requisito que nunca me habían exigido que se agregue como tal a la escritura como habilitante; siempre la llevaba pero nunca se adjuntaba. En Quito resultó ser un requisito indispensable como parte de la escritura y no solo la de compraventa, sino en todas las escrituras. Indudablemente este pequeño inconveniente me ocasionó incurrir en gastos protocolización y marginación, muy aparte del tiempo que tardé en poder inscribir la escritura.

9. **¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Indudablemente, pues a raíz de ese problema y otros más que tuve en Quito con escrituras públicas realizadas en notarías de Guayaquil, decidí trabajar con una notaría de Quito todos los temas relacionados con esta ciudad. Si todo se manejara de la misma forma en todas las ciudades, seguiría trabajando en Guayaquil las escrituras que involucren bienes u otro tipo de diligencias en Quito.

9. **¿Cree usted que si existiera publicidad de los requisitos que exige cada cantón a través de medios electrónicos, como una página web o dentro del mismo Sistema Informático Notarial evitaría este tipo de inconvenientes?**

También sería una buena idea para aplicar.

10. **¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

Pues aparte de publicar los requisitos, se debería reformar el reglamento nacional con la finalidad de que se determinen los documentos indispensables para cada escritura. Asimismo, que se cree un sistema en línea entre las notarías y las instituciones públicas (registros y de la propiedad y mercantiles, IESS, superintendencias, etc.) en los que pueda verificar los documentos que se exigen para cada trámite inherente a esas instituciones y así estar actualizados día a día.

## **Entrevista a Doménica Bermúdez Stewart**

Asistente Legal - Usuaria frecuente de Notarías Públicas



**1. ¿Cuál es su función como asistente legal?**

Me encargo de gestionar todos los trámites notariales del estudio jurídico, no solo dentro de una Notaría Pública, sino también gestionando su perfeccionamiento en las instituciones públicas que correspondan.

**2. ¿Cuáles son los trámites notariales que gestiona con más frecuencia?**

La mayoría son compraventas de bienes inmuebles, posesiones efectivas, constituciones de compañías, cancelaciones de hipotecas, entre otros.

**3. ¿Los trámites que realiza son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

La mayoría son trámites que se realizan dentro de Guayaquil pero también he gestionado y sigo gestionando trámites que corresponden a cantones como Daule, Santa Elena, Salinas y Salitre.

4. **¿Los trámites que corresponden a Daule, Santa Elena, Salinas y Salitre los gestiona en una notaría que corresponda a los mismos o los trabaja en una notaría del cantón Guayaquil?**

Por cuestiones de tiempo, se los cierra en una notaría de Guayaquil y en caso como compraventas, cancelaciones de hipoteca, constituciones de compañías, etc. se termina la gestión en el Registro de la Propiedad o la institución pública respectiva del cantón correspondiente.

5. **¿Existen diferencias en los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Sí, hay requisitos que son similares y hay otros que varían según el cantón.

6. **¿Cuáles son estos trámites y sus requisitos?**

Por ejemplo tuve un caso de una compraventa de un terreno fraccionado en Guayaquil y otro en Salitre. Cuando gestioné la compraventa del terreno de Salitre, que cabe recalcar fue el primero, solo tuve que adjuntar a la escritura de compraventa un plano en el que se establecía cómo iba a estar fraccionado el terreno, los nuevos linderos, las medidas y las coordenadas. Se cerró la escritura y no tuve ningún inconveniente en inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Salitre.

Cuando tuve un caso similar pero con un terreno ubicado en el cantón Guayaquil, realicé la gestión en base a lo experimentado en Salitre. Cuando quise inscribir la compraventa, en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil me dieron una nota devolutiva indicando que primero debía realizar el fraccionamiento en el municipio correspondiente, previo a la compraventa. Fue algo de lo que me habían advertido ciertos compañeros, e inclusive, en la misma notaría; pero preferí aplicar lo que experimenté con la compraventa en Salitre, ya que era un caso similar con la única diferencia de la ubicación.

7. **¿Ese impase que tuvo con la compraventa de Guayaquil le generó algún tipo de inconveniente?**

Totalmente, perdí mucho tiempo con el tema del fraccionamiento y en rectificar la escritura para poder escribirla sin ningún tipo de observación. Lo que no solo ocasionó malestar por parte de mis jefes y el cliente sino que también subieron los costos.

**8. ¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Sí, porque se supone que uno puede realizar una escritura pública en cualquier notaría del país, sin importar el domicilio de quien lo realice, la ubicación del bien, etc. Y esto de que en ciertos cantones sean más flexibles con los requisitos y en otros más exigentes, generan mucha confusión y problemas a los que trabajamos día a día como usuarios del sistema notarial.

**9. ¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

A mi criterio, todas las notarías al momento de iniciar la matrización de una escritura pública, deberían tener un listado de todos los requisitos que exigen las instituciones públicas correspondientes al trámite a realizarse.

Para que al momento de que el usuario vaya a cualquier notaría, conozca y consiga toda la documentación que requiera cada entidad pública, ya sea esta un municipio, registros de la propiedad, registros mercantiles, superintendencias de compañías, etc.; en cuanto a su trámite.

**10. ¿Cree usted unificar los requisitos que exigen las notarías a nivel nacional podría ser una manera más simple de evitar este tipo de inconvenientes?**

Claro, creo que sería algo más fácil que tener todos los requisitos necesarios pero al mismo tiempo, tomaría más tiempo implementarlo.

## **Entrevista a José Vera**

Amanuense notarial – Estudiante de derecho



**1. ¿Cuál es su función como amanuense de una notaría?**

Matrizar las minutas que llegan a la notaría y gestionar el proceso hasta el cierre de la escritura con toda la documentación necesaria y válida.

**2. ¿Cuáles son los trámites notariales que gestiona con más frecuencia?**

Constituciones de hipoteca, cancelaciones de hipoteca, compraventas, donaciones y posesione efectivas.

3. **¿Los trámites que realiza son únicamente inherentes al cantón Guayaquil o también corresponden otros cantones?**

He muchas matrizado escrituras que involucran a varios cantones del país, sobretodo, de los que están más cercanos a Guayaquil.

4. **¿Varían los requisitos que se solicitan para el perfeccionamiento de las escrituras públicas según el cantón?**

Sí, bastantes.

5. **¿Cuáles son estos trámites y sus requisitos?**

El las transferencias de dominio de los cantones de Santa Elena solicitan que se adjunte a la escritura el pago de AGUAPEN y bomberos. Similar en Playas, ahí también solicitan el pago de la tasa de agua potable, inclusive en bienes que están ubicados en sectores que no gozan de ese servicio.

6. **¿Ha tenido inconvenientes por este tipo de situaciones?**

Se supone que se reformó el tema de las posesione efectivas, en las que ya no se debía suscribir una declaración juramentada de los herederos previo a elaborar el acta notarial. Ahora se realiza una petición por parte de los herederos y su abogado para proceder con el acta. En Guayaquil se están manejando las posesiones de esa manera pero tuve un problema con una posesión del cantón Samborondón que no se pudo inscribir porque allá se siguen manejando con la declaración juramentada.

7. **¿Cree usted que el problema experimentado se hubiera podido evitar si en todas las Notarías Públicas de los diferentes cantones se exigieran los mismos requisitos de acuerdo al trámite? ¿Por qué?**

Tal vez. Creo que es algo complicado de realizar debido a que dentro de las escrituras se anexan las tasas municipales y eso varía mucho en cada cantón. Ellos son entidades con autonomía propia y eso es difícil de regular.

8. **¿Cree usted que el hecho de publicitar los requisitos que exigen las notarías a nivel nacional podría ser una manera más simple de evitar este tipo de inconvenientes?**

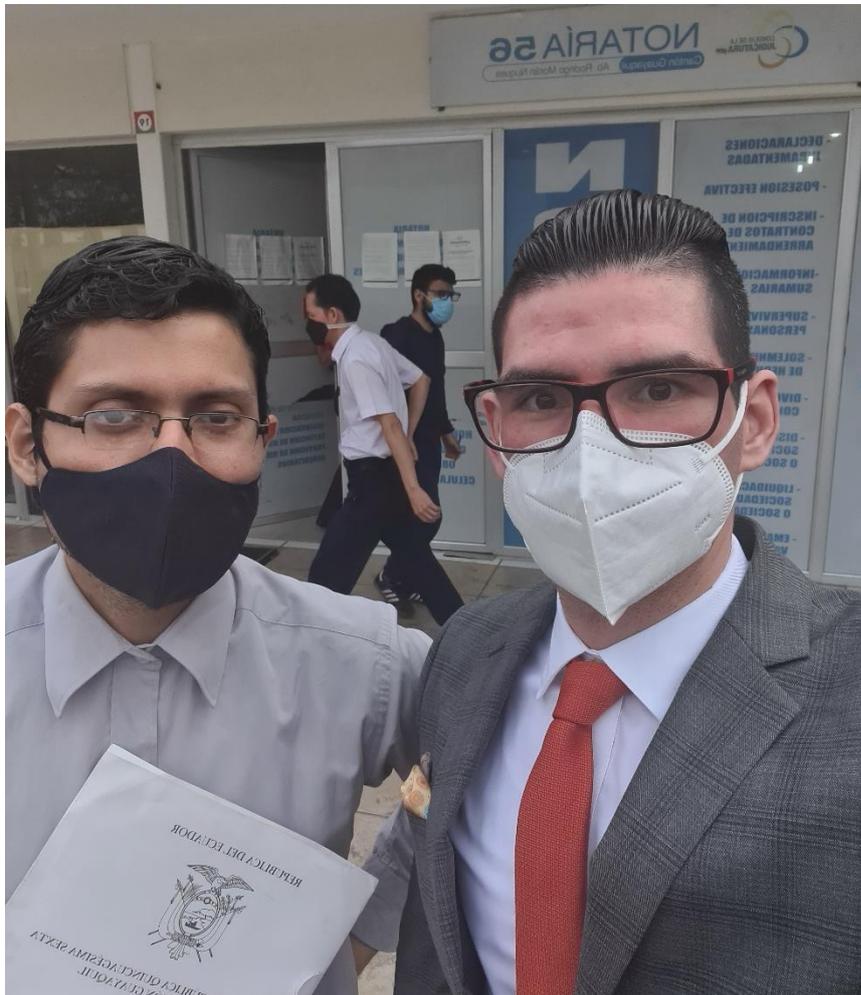
Ayudaría de mucho si hubiera una base de datos que nos tenga al tanto de lo que se exige en otros cantones ya que a veces no quiero recibir trámites que involucren a los mismos por temor a que haya un error.

**9. ¿Tiene alguna propuesta, recomendación o algún tipo de solución que ayuden a evitar este tipo de inconvenientes?**

La idea de que haya una base de datos con los requisitos que exija cada cantón me parece muy buena.

## Entrevista a Gabriel Alvear

Usuario notaría



- 1. ¿Es usted un usuario del sistema notarial?**  
De vez en cuando realizo mis trámites personales.
- 2. ¿Qué trámite realizó?**  
Una declaración juramentada.
- 3. ¿Tuvo algún inconveniente con la escritura o todo está en orden?**  
Pues no del todo porque me mandaron a corregirla a la notaría.
- 4. ¿Cuál fue el problema de la escritura?**

No me la quieren aceptar en la institución porque dicen que mis datos personales como dirección, teléfono y correo deben de estar en la parte de arriba (generales de ley y cláusula de comparecencia) y el señor notario los puso abajo en la zona de la firma.

**5. ¿Qué le dicen al respecto en la notaría?**

Pues que siempre trabajan así y que nunca han tenido problemas. Pero ya van a buscar la forma de solucionarlo aunque me va a costar tengo entendido. Ya me van a hacer el cálculo porque creo que sale más barato volver a hacer el trámite.

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR	
Nombre:	FAUSTO ABRAHAM FREIRE BEJARANO
Cédula N°:	1205557315
Profesión:	ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección:	CDLA. PARADISE MZ 10 V 12

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenencia	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad	X				
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica	X				
Cánones doctrinales jerarquizados	X				
Objetividad	X				
Universalidad	X				
Moralidad social	X				

Comentario:  
El tema es innovador, se sale del común denominador y aportaría mucho al sistema notarial de llegar aplicarse en la práctica.

Fecha: 09/07/2021

Firmado electrónicamente por:  

**FAUSTO ABRAHAM FREIRE BEJARANO**  
 Cl: 1205557315

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **José Luis Salazar Macías**, con C.C: # **0927699801** autor del trabajo de titulación: ***“Documentación Habilitante Dentro De Los Trámites Notariales De Transferencia De Dominio, Con Referencia A La Compraventa”*** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 19 de julio de 2021

f. \_\_\_\_\_



JOSE LUIS  
SALAZAR MACIAS

Firmado digitalmente por JOSE LUIS SALAZAR MACIAS  
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO  
CENTRAL DEL ECUADOR, ou=INSTITUTO DE CERTIFICACION  
DE INFORMACION ACADÉMICA, 1=QUITO,  
1=JOSÉ LUIS SALAZAR  
MACIAS  
Fecha: 2021.07.19 09:43:23 -0500'

Ab. José Luis Salazar Macías

C.C: 0927699801



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Documentación Habilitante Dentro De Los Trámites Notariales De Transferencia De Dominio, Con Referencia A La Compraventa		
<b>AUTOR(ES):</b>	Ab. José Luis Salazar Macías		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Dr. Mario Blum Aguirre B – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	19-julio-2021	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	67
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Documentos habilitantes, trámites notariales, procedimientos, requisitos, procedimientos, homologación, unificación, requisitos, traspaso de dominio.		

**RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):**

El objetivo general de este examen complejo es el de tratar de encontrar un equilibrio entre toda el aparato informático, documental y humano que comprende nuestro sistema notarial a nivel nacional; regulando los procedimientos, requisitos y documentos habilitantes que se solicitan en cada notaría pública de cada cantón de la República del Ecuador según el tipo de trámite, en especial de los que versan sobre el traspaso de dominio de un bien inmueble como es la compraventa.

Esto debido a los múltiples y constantes problemas con los que tienen que lidiar día a día los usuarios de las notarías públicas de los diferentes cantones al tener que ajustarse a los requisitos tediosos y confusos, solicitados en su mayor parte: por la costumbre, para asegurar la recaudación de ciertas tasas y/o valores o simplemente por precaución del Notario Titular. En su contraparte, existen notarías públicas en determinados cantones de la república, que en cambio omiten ciertas formalidades y requisitos importantes para la suscripción de un documento público. Requisitos y formalidades que según el cantón, llegan a causar inconvenientes con los diferente Registros de la Propiedad, ya que adecuan su forma de actuar en razón de lo que se solicita en su cantón respectivo.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	Teléfono: 0968975303	E-mail: jlsm41_7@hotmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry	
	<b>Teléfono:</b> 0991521298	
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>	

**SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	