

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO

MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

Directrices generales para el otorgamiento de permutas
en sede notarial

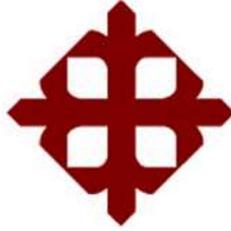
AUTORA:

LAGO PINARGOTE YIRMA MIROSLABA

**“Trabajo de Titulación Examen Complexivo, para la obtención
del grado de Magister en Derecho Notarial y Registral”**

GUAYAQUIL – ECUADOR

2023



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente **componente práctico del examen complejo**, fue realizado en su totalidad por **Lago Pinargote Yirma Miroslaba**, como requerimiento para la obtención del título de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

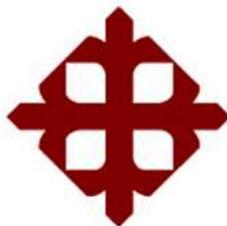
REVISORES

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.
Revisora

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdosoto, Mgs.

Guayaquil, a los 23 días del mes de mayo del año 2023



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Lago Pinargote Yirma Miroslaba

DECLARO QUE:

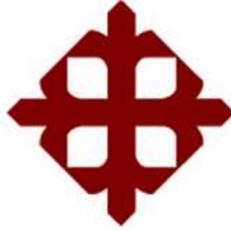
El componente práctico del examen complejo, “Directrices generales para el otorgamiento de permutas en sede notarial” previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 23 días del mes de mayo del año 2023

LA AUTORA
Firmado por
YIRMA MIROSLABA LAGO
PINARGOTE
EC

Lago Pinargote Yirma Miroslaba



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Lago Pinargote Yirma Miroslaba

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución el **componente práctico del examen complejo “Directrices generales para el otorgamiento de permutas en sede notarial”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

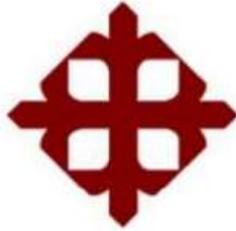
Guayaquil, a los 23 días del mes de mayo del año 2023

LA AUTORA:



**Firmado por
YIRMA MIROSLABA LAGO
PINARGOTE
EC**

Lago Pinargote Yirma Miroslaba



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

INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a sidebar shows document details: 'Documento: EXAMEN COMPLEJO AB YRINA LAGO (ID:16432794)', 'Presentado: 2023-04-24 13:02:10:001', 'Presentado por: marisolblan@gnail.com', 'Recibido: tema respes ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: EXAMEN COMPLEJO AB LAGO RNARGOTE YRINA. [Muestra el mensaje completo](#)'. Below this, a green progress bar indicates '95%' of the document is analyzed, with a note: 'De estas 20 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.' The main area is divided into two panes. The top pane, titled 'Lista de fuentes', contains a table with columns 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. It lists 'Fuentes alternativas' and 'Fuentes no usadas'. The bottom pane shows a list of detected sources, all labeled 'INCLUDEPICTURE' and pointing to the same URL: 'http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/9/91/Logo_UCSG.svg/2000px-Logo_UCSG.svg.png'. The right pane shows a preview of the document's metadata, including the title 'Archivo de registro Urkund: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (ID:112776139)' and the same source list.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS, que me bendice en lo cotidiano

A mi madre **ANA ASTERIA**, artífice de mi existencia

A mi compañero de vida **JAIME IGNACIO**, cómplice y refugio de mis anhelos e
ilusiones.

A mis hijos **KARLA SUSANA, MARIA GABRIELA Y ALAN DAVID**,
fortaleza y razón de mi historia.

A ROSA AZUCENA, hermana y amiga, por ser y estar en mi vida.

A MARITA, por siempre estar.

A todos quienes, en silencio, en ausencia o en presencia fueron obreros de mi
desarrollo integral.

DEDICATORIA

Con afecto indeleble a **DIOS**, por su misericordia y bondad de concederme la gracia de incluirme en el **UNIVERSO MARAVILLOSO DE LA CIENCIA Y DEL CONOCIMIENTO**.

A mis **MAESTROS** que con abnegación y paciencia trazaron la ruta para conseguir la meta.

A todos quienes, con su generosidad, afecto y buen ejemplo, han transitado en mi vida, logrando hacer de mí, una persona responsable y útil.

Índice General

Resumen.....	XI
Abstract	XII
Capítulo I - Antecedentes	1
1. Introducción	1
Objetivo General:.....	3
Objetivos Específicos:	3
Capítulo II – Desarrollo.....	4
2.1 Derecho Notarial y función notarial. -	4
2.1.1 Notario Público. –.....	5
2.1.2 Seguridad Jurídica otorgada en los actos notariales. –.....	6
2.2 ¿Qué es la escritura pública?.....	7
2.2.1 Proceso para la redacción y otorgamiento de la escritura pública.	8
2.2.2 ¿Qué es el contrato y cuáles son sus tipos?	9
2.2.3 ¿Qué es la promesa de compraventa?	11
2.3 ¿Qué es la permuta?.....	11
2.3.1 Directrices para el otorgamiento de permutas	14
2.3.2. Requisitos para la entrega de permuta de bienes inmuebles. -	16
2.3.3. Cuantía.....	16
Capítulo III - Marco Metodológico.....	19
3.1 Diseño Metodológico	19
3.2 Enfoque de la investigación	19
3.2.1 Método Cualitativo.....	19
3.3 Tipos de Investigación.....	20
3.3.1 Investigación Descriptiva	20
3.3.2 Investigación Jurídica Descriptiva	20
3.3.3 Investigación bibliográfica – documental	21

3.4 Técnicas e Instrumentos de Investigación	21
3.4.1 Análisis Documental	21
3.4.2 Entrevista	22
Capítulo IV – Conclusiones y Recomendaciones	24
4.1 Conclusiones	24
4.2 Recomendaciones	25
Referencias	26
Apéndice	29

Índice de Figuras

IMAGEN 1. Transferencia de dominio	17
IMAGEN 2. Tasas Notariales Vigentes 2022.....	18

Resumen

El Derecho Notarial, es una rama del derecho en general, que se encuentra sujeta a otras áreas, por ejemplo, el derecho civil. Es considerado como un órgano auxiliar de la Función Judicial, por ende, es el encargado de brindar seguridad jurídica a los actos notariales, a través de la **fe pública**.

El contrato de permuta, es considerado como uno de los contratos más antiguos e históricos, debido a que, la permuta surge para dar formalidad y sentido de obligación al trueque (primera actividad económica empleada por el hombre), luego con la aparición de la moneda pierde valor en relación a la compraventa.

Como permuta, se conoce al intercambio voluntario de cosas del mismo valor entre dos o más personas llamadas permutantes, y se diferencia del contrato de compraventa, porque mientras en la compraventa se intercambia una cosa por dinero obligatoriamente, en la permuta se cambian cosas por cosas.

Es importante analizar las directrices básicas que se deben emplear para el otorgamiento de permutas en sede notarial, porque la legislación ecuatoriana no especifica cuales son, sino que pone en manifiesto que se deberán utilizar las disposiciones relativas de un contrato de compraventa, manteniendo las excepciones propias que por la naturaleza de la permuta no se puedan implementar, por ende, es necesario un estudio amplio de las disposiciones de compraventa establecidas en el Código Civil art. 1740 para que los notarios puedan seguir un mismo régimen al momento de realizar escrituras públicas que serán utilizadas por los permutantes y los contratos de permuta propiamente.

Palabras claves: Seguridad Jurídica, escritura pública, contrato, compraventa, permuta.

Abstract

Notarial law is a branch of law in general, which is subject to other areas, for example, civil law. It is considered as an auxiliary organ of the Judicial Function, therefore, it is in charge of providing legal certainty to notarial acts, through public faith.

The exchange contract is considered one of the oldest and most historical contracts, because the exchange arises to give formality and sense of obligation to the barter (first economic activity used by man), then with the appearance of the currency it loses value in relation to the purchase and sale.

Swapping is the voluntary exchange of things of the same value between two or more persons called exchangers, and it differs from the purchase-sale contract, because while in the purchase-sale a thing is compulsorily exchanged for money, in the swap things are exchanged for things.

It is important to analyze the basic guidelines that should be used for the granting of exchanges in notarial offices, because the Ecuadorian legislation does not specify what they are, but shows that the relative provisions of a contract of sale should be used, keeping the exceptions that cannot be implemented due to the nature of the exchange, therefore, it is necessary a broad study of the provisions of sale established in the Civil Code so that notaries can follow the same regime when making public deeds that will be used by the exchangers and the exchange contracts themselves.

Keywords: legal security, public deed, contract, purchase and sale, excha

Capítulo I - Antecedentes

1. Introducción

La importancia del Derecho Notarial radica en ser un instrumento que provee a la comunidad, elementos como, legitimidad, legalidad y relaciones de carácter patrimonial, mismos que son utilizados en la continuidad de la vida de las personas. A pesar del derecho notarial ser considerado como una rama del derecho autónoma, este tiene gran incidencia de otras ramas del derecho, siendo así el servicio notarial es considerado como órgano auxiliar de la función judicial, según lo indica el artículo 178 inciso 3 de la Constitución de la República del Ecuador. (CRE, 2008)

Los Notarios Públicos, son los encargados de tramitar documentos que le dan validez a ciertos procesos administrativos y/o judiciales, un claro ejemplo, son las escrituras públicas, que para efectos de ley se encuentra la definición en la Ley Notarial, artículo 26 (Asamblea Nacional, 1966):

“**Art. 26.** - Escritura pública es 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 (...)”

El Objeto de estudio de esta investigación radica en dar a conocer las directrices básicas para el otorgamiento de permutas en sede notarial, en este contexto, se define a la Permuta, como un tipo de contrato o también conocido como trueque, que surge del intercambio que dos personas libres y voluntariamente realizan de cosas (bienes muebles o inmuebles), se diferencia de los contratos de compraventa, porque dentro de los contratos de permuta no se puede intercambiar dinero por una cosa, de manera obligatoria los permutantes deben realizar un intercambio entre dos cosas o entre una cosa y un derecho. (Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Lucía, s.f.)

La definición de permuta, se encuentra en el Código Civil, **artículo 1837** y se define de la siguiente manera (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005):

“Art. 1837. - Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.”

En el caso de los bienes inmuebles los permutantes deberán realizar una escritura pública legalmente notariada de manera previa, para que la figura de permuta sea considerada como válida.

Como parte de la Justificación de este proyecto de investigación, se define el Derecho Notarial, como un tipo de derecho al que se le atribuyen nuevas funciones en relación a otras ramas del derecho, por ende, siempre se encuentra en constante cambio, transformación y ampliación. Debido a esto resulta muy importante que se realice un estudio de la manera correcta en que se deben realizar los actos notariales propios de cada proceso y la naturaleza de los mismos, en base a esto, la investigación que se presenta busca esclarecer cuales son las directrices para que el notario otorgue contratos de permuta, respetando la seguridad jurídica en la naturaleza de sus actos.

La escritura pública es un trámite notarial que debe realizarse de manera obligatoria para que los contratos de permuta puedan ser ejecutoriados y tengan validez, por ende, es de vital importancia que se realice un estudio sobre las directrices generales y básicas que se llevan a cabo como parte del proceso para el otorgamiento de los contratos de permuta en sede notarial, además de un análisis de cuáles son los contratos de permuta que se realizan a través del Notario y el porqué de dichos contratos, con sus especificaciones propias.

Dentro del marco metodológico esta investigación es de tipo bibliográfica – documental, con un enfoque cuantitativo y la aplicación del método de análisis histórico – lógico, mismos que servirán como instrumentos para la recopilación de información, que se empleará para analizar las directrices básicas y la naturaleza de los actos notariales para el otorgamiento de permutas en sede notarial. Y busca responder la siguiente *pregunta de investigación*:

¿Cuál es el proceso que se debe realizar para el otorgamiento de contratos de permuta en sede notarial?

Los objetivos que se han planteado dentro de la investigación, son los siguientes:

Objetivo General:

Analizar las directrices generales utilizadas en sede notarial, para el otorgamiento de los contratos de permuta.

Objetivos Específicos:

- ✓ Identificar los requisitos necesarios exigidos por la legislación, para otorgar contratos de permuta.
- ✓ Analizar el papel del notario en el otorgamiento de los contratos de permuta y la naturaleza de sus actos.
- ✓ Identificar que tipo de contratos de permuta deben realizarse en sede notarial y por qué.

Capítulo II – Desarrollo

2.1 Derecho Notarial y función notarial. -

El Derecho Notarial, nace como una rama del derecho que se encarga mediante normas jurídicas a regular la función notarial, el instrumento público, además del acto de los depositarios de la fe pública como instrumento para brindar seguridad jurídica de los actos, sin embargo, no se puede argumentar que el derecho notarial es independiente de las demás áreas del derecho en general, sino que se encuentra vinculado de manera directa e ineludible a otras áreas como el derecho civil. (Amaya, s/n)

Del concepto de derecho notarial, surge el servicio notarial y/o notariado, que se encuentra especificado en la Constitución de la República del Ecuador, artículo 178 inciso 3 (CRE, 2008):

“Art. 178. - Los órganos jurisdiccionales, sin perjuicio de otros órganos con iguales potestades reconocidos en la Constitución, son los encargados de administrar justicia, y serán los siguientes:

La Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los martilladores judiciales, los depositarios judiciales y los demás que determine la ley (...).”

El notariado, al ser considerado como un órgano auxiliar de la función judicial que se encarga de brindar el servicio notarial, que es desempeñado por los notarios y notarias, se encuentra regulado a través del Consejo de la Judicatura, en el Código Orgánico de la Función Judicial artículo 296 (Comisión legislativa y de fiscalización, 2009):

“Art. 296. – Notariado. - El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no

contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales.

El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.”

Para efectos de ley, la función notarial y/o servicio notarial que es ejercido por los notarios y notarias, se encuentra regulado por la Ley Notarial, como se explica en el artículo 1 (Asamblea Nacional, 1966):

“**Art.1.** - La función notarial se rige por esta Ley y por las disposiciones de otras leyes que expresamente se refieran a ella.”

Sin embargo, en el momento en que a los notarios y notarias se les atribuye una nueva función notarial, estos deben regirse a lo que expresa el código o la ley que pertenezca expresamente a dicha disposición.

2.1.1 Notario Público. –

El notario, es considerado como un profesional del derecho que pertenece a la función judicial y se encarga de dar fe a los actos que se encuentren relacionados con su labor, además de esto, los notarios y notarias deben velar por brindar seguridad jurídica en la naturaleza de todos sus actos en concordancia con la CRE. Al inicio los notarios y notarias se encargaban de muy pocos asuntos, sin embargo, con el transcurso de la historia el Estado les ha ido otorgando nuevas funciones judiciales, a causa de que la función notarial es considerada como un instrumento jurídico de legalidad y seguridad para los ciudadanos. (Sanchez, 2018)

La Ley Notarial, en el artículo seis, define a los notarios y notarias de la siguiente manera (Asamblea Nacional, 1966):

“**Art.6.-** Notarios son los funcionarios investidos de **FE PÚBLICA** para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las Leyes.

Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.”

En Ecuador, los notarios y notarias son elegidos a través de un concurso de méritos y oposiciones por el Consejo de la Judicatura, la duración en el cargo es de seis años y la cantidad de notarios que haya en cada cantón, dependerá exclusivamente de un informe al que se rige el Consejo de la Judicatura.

2.1.2 Seguridad Jurídica otorgada en los actos notariales. –

La seguridad jurídica se reconoce en el estado ecuatoriano como una garantía constitucional y un derecho fundamental de los ciudadanos, donde se les garantiza la debida protección a su familia, identidad, pertenencias y derechos, a través de las diferentes leyes y autoridades competentes. La seguridad jurídica se entiende como el requerimiento y garantía de las sociedades modernas para poder ser libres, en un lugar seguro donde sus derechos, familia, pertenencias serán protegidos por los gobernantes de turno sin perjuicio alguno. (Torres, 2021)

En este contexto, la CRE, establece a la seguridad jurídica como un derecho constitucional en el artículo 82, de la siguiente manera (CRE, 2008):

“Art. 82. - El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

La seguridad jurídica es una garantía constitucional básica que es otorgada por el Estado a sus ciudadanos, y se debe respetar en todos los campos jurídicos por las autoridades correspondientes.

El notario une voluntad y norma, así tenemos que las actividades realizadas por el notario en función de sus obligaciones **se conocen como acto notarial**, por ende, la seguridad jurídica otorgada en sede notarial se representa mediante la **fe pública**, que es atribuida por la ley a los hechos presenciados y narrados por el notario dentro de sus funciones. Se menciona que el notario une **voluntad con norma**, porque no solo necesita conocer el texto jurídico, sino también la voluntad de quienes requieren su intervención. (Torres, 2021)

En base a lo mencionado, dentro de la seguridad jurídica otorgada por el notario existen tres pilares fundamentales, que son: la voluntad de las partes, el conocimiento de la norma y la interrelación entre ambas.

2.2 ¿Qué es la escritura pública?

La escritura pública es un documento o instrumento de carácter notarial, donde se registra la declaración de voluntad de los intervinientes de realizar algún acto o contrato de hecho o derecho. La escritura pública, cumple la función de otorgar validez y carácter probatorio a los actos que se realizan frente al notario. (Arellano, 2019)

De este modo, dentro de la legislación ecuatoriana se otorga legitimidad y carácter jurídico a la escritura pública, dentro del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) artículo 205: (Asamblea Nacional, 2015)

“Art. 205. – Documento público. - Es el autorizado con las solemnidades legales. Si es otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública. Se considerarán también instrumentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente.”

Para efectos de ley, la definición de escritura pública, se encuentra en la Ley Notarial artículo 26: (Asamblea Nacional, 1966)

“Art. 26. - Escritura pública es 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.”

En el **artículo 29** de la Ley Notarial, se encuentran las especificaciones que se deben redactar de manera obligatoria en una escritura pública, una vez que se realiza el documento el original de este queda registrado en el protocolo, según lo menciona el artículo 33 de la Ley Notarial. La importancia de los documentos públicos, radica en que son un instrumento probatorio de lo que reposa en el documento, más no de las declaraciones de los intervinientes, según se estipula en el artículo 208 del COGEP: (Asamblea Nacional, 2015)

“Art. 208. – Alcance probatorio. - El instrumento público hace fe, aun contra terceros, de su otorgamiento, fecha y declaraciones que en ellos haga

la o el servidor público que los autoriza, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho las o los interesados. En esta parte no hace fe sino contra las o los declarantes.

Las obligaciones y descargos contenidos en el instrumento hacen prueba con respecto a las o los otorgantes y de las personas a quienes se transfieren dichas obligaciones y descargos, a título universal o singular.”

2.2.1 Proceso para la redacción y otorgamiento de la escritura pública.

Una vez los comparecientes hayan solicitado la escritura pública ante el notario correspondiente, este deberá validar que los intervinientes cumplan con lo que se estipula en el artículo 27 de la Ley Notarial: (Asamblea Nacional, 1966)

“**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.”

Luego de que el notario compruebe que lo mencionado en el artículo 27 se haya cumplido, se procede a la redacción de la escritura pública donde deben constar todos los numerales que se mencionan en el artículo **29**, entre los que encontramos: lugar, día, mes y año en que se redacta el documento, nombre y apellido del notario autorizante, nombre y apellido de los otorgantes, la fe de conocimiento de los otorgantes, entre otros. Sin embargo, se expresará nulidad de la escritura pública si no se cumplieran con los requisitos expresados en el artículo 48 de la Ley Notarial: (Asamblea Nacional, 1966)

“**Art. 48.** - Por defecto en la forma son nulas las escrituras públicas que no tienen la designación del tiempo y lugar en que fueron hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de la parte o partes, o de un testigo por ellas, cuando

no saben o no pueden escribir, las procuraciones o documentos habilitantes, la presencia física o telemática de dos testigos cuando intervengan en el acto y la del notario o del que haga sus veces. La inobservancia de las otras formalidades no anulará las escrituras; pero los notarios podrán ser penados por sus omisiones con multas que no pasen de mil sucres (...).”

Sin embargo, si se incumple una de las formalidades explicadas en el artículo 48 y las escrituras públicas se encuentran debidamente firmadas por los comparecientes se otorgarán como válida y se considerará como escritura privada, según se refiere en el artículo 34 de la Ley Notarial: (Asamblea Nacional, 1966)

“**Art. 34.** - Si la escritura original careciere de alguno de los requisitos expresados en el Art. 48 pero estuviere firmada por las partes, valdrá como instrumento privado.”

Una vez que se inscriba la escritura pública, el original deberá ser incorporado en el protocolo y no podrá presentarse en juicio, a menos que sea como referencia para realizar una comparación con las copias o cuando se reconozca netamente necesario, según lo explica el artículo **33** de la Ley Notarial.

2.2.2 ¿Qué es el contrato y cuáles son sus tipos?

El contrato es una **Institución fundamental del derecho civil**, que existe y surge por la voluntad de dos o más personas, de vincularse para contraer, extinguir, modificar y crear obligaciones, derechos reales, por lo tanto, se considera el contrato como **una fuente de obligaciones entre las partes**, de esta manera se entiende que es un acuerdo de voluntades que se crea con la fuerza legal necesaria para expedir normas jurídicas, en este contexto el contrato **es una fuente creadora de reglas del derecho**. (Bosch, Pozo, & Vaquer, 2016)

El contrato, se ha considerado como una ley privada, que sometía a todos los intervinientes de él a dar cumplimiento de manera legal a las obligaciones de hacer o no hacer que se estipulen en el documento, con la misma fuerza de ley a la que todos los ciudadanos se encuentran sometidos en cuanto a cualquier otra norma. (Duque, 2008)

En relación a lo mencionado, para que se efectúe un contrato **debe existir la voluntad de ambas partes**, no existirá contrato cuando una sola persona quiera realizar una acción a favor de otra que no haya sido solicitada o que no sea aceptada.

El Código Civil (CC), en el artículo 1454, define al contrato de la siguiente manera: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“Art. 1454. - Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.”

El CC, nos presenta los tipos de contrato desde el artículo **1455** hasta el artículo 1459, que se dividen de la siguiente manera:

- Unilateral – Bilateral.
- Gratuito – Oneroso, el contrato oneroso a su vez se subdivide en conmutativo y aleatorio.
- Principal – Accesorio.
- Real – Solemne – Consensual.

Así también, el CC en el artículo **1460**, define la distinción que existe entre las cosas esenciales, de naturaleza y accidentales que se encuentran dentro de los contratos: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“Art. 1460. - Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquéllas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”

2.2.3 ¿Qué es la compraventa?

El contrato de compraventa, es un tipo de contrato donde una parte se compromete a dar un bien mueble o inmueble y la otra parte a pagar dicho bien con dinero, por ende, dentro de la compraventa intervienen el vendedor y el comprador, este contrato surge previo el cumplimiento de las obligaciones pactadas y se perfecciona con la transferencia de dominio mediante la escritura pública. (Registro de la Propiedad y Mercantil, 2021)

El CC, en el artículo 1732, define a la compraventa de la siguiente manera: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“**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.”

La diferencia que existe, entre el contrato de compraventa y el contrato de permuta, es que en la compraventa siempre se deberá intercambiar una cosa por dinero y cuando el precio es pagado en parte dinero y parte en otra cosa, ya no se considerará compraventa, sino permuta, según lo estipula el artículo **1733** del CC. (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“**Art. 1733.-** Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.”

2.3 ¿Qué es la permuta?

La permuta, se entiende como un contrato en el que las partes acuerdan de manera voluntaria y en el pleno uso de sus facultades intercambiar un bien por otro, de igual valor, siendo así, puede ser considerado como una especie de trueque, dentro de la permuta se da un objeto por otro, siempre que estos cumplan con las características legales para ser vendidos, según se explica en el artículo 1839 del CC. En el contrato de permuta una de las partes entrega el derecho de propiedad de una cosa a cambio de recibir el derecho de dominio de otra cosa. (Ruiz, 2015)

La permuta se considera como un contrato consensual cuando se realiza sobre bienes muebles y como un contrato formal cuando recae sobre bienes inmuebles, sin embargo, si dentro del intercambio uno de los dos bienes es inmueble automáticamente se reconocerá como un contrato formal. (GAD, 2021)

La definición de permuta, se encuentra estipulada en el artículo 1837 del CC, de la siguiente manera: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“Art. 1837. - Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.”

Un contrato de permuta solo se perfecciona con el consentimiento de las partes y se solemniza con la firma del contrato o en los casos que se requiera con la escrituración pública de los bienes inmuebles que se intercambien. Este tipo de contratos se consideran bilaterales, onerosos, conmutativos y principales, donde se da la intervención de las partes denominadas “permutantes”, según el manifiesto del artículo 1838. (Trujillo, 2020)

“Art.1838. - El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento; excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato, será necesaria escritura pública.”

Para que la permuta se manifiesta efectiva, los bienes que se intercambian deben obligatoriamente ser considerados para la venta, es decir, no se podrán cambiar cosas que no se puedan vender, según lo estipula el artículo 1839 del CC: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“Art. 1839. - No pueden cambiarse las cosas que no pueden venderse.

Ni son hábiles para el contrato de permuta las personas que no son hábiles para el contrato de venta.”

La permuta es considerada como una figura civil de las mas antiguas, de hecho, más antigua que la compraventa, debido a que, históricamente la sociedad tenía la necesidad de cambiar una cosa por otra y no específicamente por dinero, aquel intercambio es conocido como trueque. Por ende, se supone el contrato de permuta como antecedente del contrato de compraventa.

Del intercambio de cosas que se realizaban en la antigüedad, surge la importancia, el por qué y el para qué del contrato de permuta, debido a que, al ser un contrato este supone a los comparecientes el hecho de contraer obligaciones, que no pueden ser estipuladas dentro del trueque como tal. (Ruiz, 2015)

Las características propias que presentan los contratos de permuta, se pueden definir de la siguiente manera (Muñoz, s/f):

- ✓ Bilateral. – ambas partes se obligan mutuamente y de manera recíproca a realizar una acción de dar, hacer o no hacer.
- ✓ Consensuado. – este tipo de contrato versa sobre una decisión libre y voluntaria de las dos partes, es decir, que debe ser escrito, celebrado y ejecutado por disposición de ambos permutantes.
- ✓ Recíproco. – al tratarse de un contrato bilateral y por su naturaleza, no puede existir un contrato de permuta sin que se generen obligaciones recíprocas entre las partes.
- ✓ Oneroso. – al tratarse de un contrato recíproco, este también se convierte en oneroso, puesto que ambas partes se comprometen a entregar un bien y recibir otro a cambio.
- ✓ Conmutativo. – porque ambas partes (permutantes) se obligan a dar una cosa, es decir, ambos son acreedores y deudores.
- ✓ Principal. – debido a que, no necesita de otro contrato o convención para subsistir, sino que lo hace por naturaleza propia.

Los requisitos para que una persona se obligue con otra en razón de su voluntad, se encuentran descritos en el artículo **1461 del CC** de la siguiente manera (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005):

“**Art. 1461.-** Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

Que sea legalmente capaz;

Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;

Que recaiga sobre un objeto lícito; y,

Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.”

De acuerdo al **artículo 1462 del CC** todas las personas son capaces con las excepciones que dispone la ley, donde los incapaces se dividen en: incapaces absolutos e incapaces relativos.

El inciso **dos del artículo 1461 del CC**, hace referencia a los vicios del consentimiento conocidos como: fuerza, error y dolo, es decir, si un contrato de permuta vicia al consentimiento será considerado como nulo y la obligación se extinguirá.

2.3.1 Directrices para el otorgamiento de permutas

Según lo estipula el Código Civil, las disposiciones que se aplican en el contrato de permuta, serán las mismas que las del contrato de compraventa, exceptuando los casos donde por la naturaleza del contrato no se puedan explicar, de acuerdo al artículo 1840: (La Comisión de Legislación y Codificación, 2005)

“**Art. 1840.** - Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permuta en todo lo que no se opongan a la naturaleza de este contrato. Cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.”

En base a esto, el CC explica en el artículo **1740 inciso uno** cuando una venta, se reputa perfecta:

“**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 (...).”

Como se observa en el artículo **1740 inciso 2**, el CC explica que para una venta de bienes inmuebles de manera obligatoria se deberá presentar escritura pública para que la venta pueda ser reputada, esto aplica a los contratos de permuta.

El artículo **1746 del CC**, explica la manera en que se pueden realizar los contratos de venta, articulado que se utiliza también para los de permuta, de la siguiente manera:

“**Art. 1746.-** La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria. Puede hacerse a plazo para la entrega de la cosa o del precio. Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas. Bajo todos estos respectos se rige por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este Título.”

Dentro de las disposiciones del contrato de compraventa, hay algunas que no surten efecto para el contrato de permuta, dentro de estas encontramos lo que menciona el artículo **1747 del CC**, sobre el precio de la cosa que se pretende vender:

“**Art. 1747.-** El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen (...)”.

Se referencia este artículo, porque se debe recordar que dentro de los contratos de permuta el precio del bien que se va a permutar, no es acordado por uno de los permutantes, sino que se debe realizar previamente un avalúo para que se pueda considerar un precio justo de ambas cosas.

Dentro de las obligaciones a las que se sujetan los permutantes al momento de realizar la firma del contrato, se manifiesta el artículo 1766 inciso uno y 1768 del CC, de la siguiente manera:

“**Art. 1766.-** El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él (...)”.

“**Art. 1768.-** El vendedor está obligado a entregar lo que expresa el contrato.”

A pesar de que las disposiciones relativas del contrato de compraventa sean utilizadas para el contrato de permuta, **existe una diferencia muy presente entre ambos**, pues los requisitos necesarios para que se repute perfecta una venta son: el consentimiento de las partes, la cosa vendida y el precio; mientras que dentro de un

contrato de permuta, los intervinientes no fijan el precio de manera aislada y no existe un valor económico que entregar.

2.3.2. Requisitos para la entrega de permuta de bienes inmuebles. -

Según lo explica el Registro de la Propiedad, los requisitos para que un contrato de permuta sea validado, son los siguientes (Registro de la Propiedad, 2022):

- Escritura Pública de permuta.
- Certificado de gravamen, mismo que es entregado por el Registro de la Propiedad del cantón donde fueron inscritos dichos bienes.
- Comprobante del pago de plusvalía, en los casos en los que corresponda.
- Formulario para personas naturales y jurídicas, en los casos en los que corresponda dependiendo del cantón donde se realice.
- Copia de la escritura pública certificada.
- Certificación catastral actualizada.
- Oficio de transferencia de dominio.
- Carta de pago del impuesto predial.

Cuando el contrato de permuta se realiza entre personas jurídicas, los requisitos son los siguientes (Registro de la Propiedad y Mercantil, 2022):

- Acta de sorteo de Notaría Pública generada por el Consejo de la Judicatura, cuando se trata de instituciones públicas.
- Nombramiento, previamente inscrito en el Registro Mercantil.
- Certificado de RUC.
- Autorización de los socios, acciones y miembros de la compañía.

2.3.3. Cuantía

La cuantía en materia notarial y litigiosa se entiende como, el importe total de los bienes, es decir, el valor monetario del bien o los bienes que estén siendo ejecutados dentro del proceso. Es importante, porque permite establecer cuál es el procedimiento que se va a seguir y en ocasiones ayuda a determinar la posibilidad de interponer o no recursos. (Diccionario panhispanico del español jurídico, 2022)

En base al Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, expedido con Registro Oficial 160, en el Título IV “Tarifa por los servicios Notariales”, artículo 26, indica lo siguiente en relación a los contratos de permuta que se realizan de bienes inmuebles (Consejo de la Judicatura, 2018):

“Art. 26.- Transferencias de dominio. - Por autorizar el otorgamiento de actos y contratos de transferencia de dominio de bienes a cualquier título, se fija la tarifa de acuerdo a la tabla 1 contenida en el anexo 1 de este reglamento.

Tratándose de permutas de inmuebles, la tarifa se calculará sobre la cuantía del inmueble de mayor valor (...).”

En relación a lo mencionado anteriormente la tabla de valores para realizar la cuantía que se encuentra anexada en el reglamento, expone los siguientes valores y la forma en cómo se deben calcular:

TABLA No. 01 TRANSFERENCIA DE DOMINIO					
DESDE	HASTA	No. SALARIO BÁSICO UNIFICADO		PARTICIPACIÓN ESTADO	PARTICIPACIÓN NOTARIO
-	\$ 10.000,00	0.20		40%	60%
\$ 10.000,01	\$ 30.000,00	0.35			
\$ 30.000,01	\$ 60.000,00	0.50			
\$ 60.000,01	\$ 90.000,00	0.80			
\$ 90.000,01	\$ 150.000,00	1.35			
\$ 150.000,01	\$ 300.000,00	2.00		50%	50%
\$ 300.000,01	\$ 600.000,00	4.00			
\$ 600.000,01	\$ 1.000.000,00	5.00			
\$ 1.000.000,01	\$ 2.000.000,00	10.00		70%	30%
\$ 2.000.000,01	\$ 3.000.000,00	15.00			
\$ 3.000.000,01	\$ 4.000.000,00	20.00			
\$ 4.000.000,01	EN ADELANTE	20.00	0.001		

IMAGEN 1. Transferencia de dominio

Fuente: (Consejo de la Judicatura, 2018)

En base a esto, la Notaria Veintidós (22) de la ciudad de Quito, expuso en el siguiente informe las tasas notariales del año en curso, en relación al salario básico unificado vigente y en correlación con la tabla de valores que se expone dentro del reglamento (Viteri, 2022):

En la siguiente tabla se puede observar cuanto sería el valor correspondiente en dólares que se debe cancelar por las transacciones de permuta, en relación al valor que se le haya otorgado a los bienes inmuebles dentro del avalúo que se realiza a cada uno de manera independiente.

CUANTIA EN USD.	%	VALOR	12% IVA	TOTAL
0-10.000	20%	85,00	10,20	95,20
10.001-30.000	35%	148,75	17,85	166,60
30.001-60.000	50%	212,50	25,50	238,00
60.001-90.000	80%	340,00	40,80	380,80
90.001-150.000	135%	573,75	68,85	642,60
150.001-300.000	200%	850,00	102,00	952,00
300.001-600.000	400%	1.700,00	204,00	1.904,00
600.001 - 1'000.000	500%	2.125,00	255,00	2.380,00
1'000.001 - 2'000.000	1000%	4.250,00	510,00	4.760,00
2'000.001 - 3'000.000	1500%	6.375,00	765,00	7.140,00
3'000.001 -4'000,000	2000%	8.500,00	1.020,00	9.520,00
4'000.001 EN ADELANTE	20 SBU + 0,001 DEL EXCEDENTE			

IMAGEN 2. Tasas Notariales Vigentes 2022

Fuente: (Notaria Vigésima Segunda del Cantón Quito , 2022)

La importancia de la cuantía radica, en que a través del avalúo previo que se debe realizar para establecer el valor de los bienes, se logra otorgar un justo precio a los permutantes sin que exista perjuicio económico para ninguna de las partes involucradas.

Capítulo III - Marco Metodológico

3.1 Diseño Metodológico

Los procesos investigativos se desarrollan dentro de un contexto formal, con carácter científico, el diseño metodológico son todos aquellos procedimientos que el investigador utiliza como medio o instrumento para poder recopilar toda la información necesaria para dar respuesta al objeto de estudio y cumplir con el objetivo que ha sido planteado de manera previa al inicio de la búsqueda de información. (Robles, s/f)

El diseño de la metodología, debe ser propuesta al inicio del proceso investigativo e ira siempre en concordancia con lo que se pretende investigar, por ende, se entiende como el conjunto de métodos aplicados para dar respuesta al objetivo y las variables de investigación. (Calderon, 2011)

En relación a lo explicado con anterioridad, esta investigación se ha realizado con un enfoque cualitativo, que pretende dar respuesta a la pregunta de investigación ya planteada, se ha utilizado este método para poder realizar una recolección de datos orientada a la realidad, el estudio de las teorías, leyes, doctrina y jurisprudencia a través de una investigación de tipo bibliográfica – documental y descriptiva, información que será analizada utilizando las técnicas: análisis documental y entrevista, con un alcance de investigación jurídica descriptiva.

3.2 Enfoque de la investigación

3.2.1 Método Cualitativo

Este método consiste en investigar un fenómeno, desde sus cualidades y características propias, la información se recaba desde lo general a lo específico, es decir, busca entender el objeto de estudio a profundidad. En este contexto propio, la investigación cualitativa busca atender el fenómeno desde su entorno natural, a través de un proceso inductivo, que se debe realizar de manera rigurosa y ordenada. Este tipo de investigación utiliza datos basados en conceptos, doctrina, teorías y experiencias que puedan ser encontradas por el investigador, mas no utiliza datos numéricos. (Vera, 2020)

El método cualitativo, se utiliza cuando se desea estudiar un fenómeno desde su entorno natural, a través del análisis de la información que es

proporcionada por los sujetos en base a sus propias experiencias, las técnicas mas utilizadas en este método investigativo, son: observación y análisis documental, debido a que, se analiza la información que es proporcionada de manera directa por los sujetos. Al realizar el investigador el estudio de manera directa con los sujetos, esto proporciona que la información otorgada pueda ser utilizada con el paso del tiempo, debido a que, no son cifras variables. (Monje, 2011)

Este proceso investigativo, se realizó con un enfoque cualitativo, debido a que se realiza un análisis profundo de la información que es brindada por la ley, la doctrina y la jurisprudencia sobre el contrato de permuta, así también se realiza una entrevista que permite conocer cómo se manejan los contratos de permuta en sede notarial desde el campo profesional propio.

3.3 Tipos de Investigación

3.3.1 Investigación Descriptiva

Este tipo de investigación consiste en realizar una recopilación y análisis de las características y propiedades del objeto de estudio dentro de la naturaleza propia del fenómeno, la información que se obtiene a través de este tipo de investigación tiene como objeto probar la hipótesis o pregunta de investigación que ha sido planteada. La recolección e interpretación de la información debe realizarse de manera sistemática y sin interferencia de otros fenómenos. (Nicomedes, 2017)

La información que es recolectada en el curso de la investigación debe ser verídica, ordenada y precisa, de tal manera que la información que se ha proporcionado sirva como sustento para brindar una respuesta a la pregunta de investigación planteada. (Guevara G; Verdesoto A; Castro N, 2020)

La investigación de tipo descriptiva se diferencia de la experimental, porque se encuentra dentro de una base sólida de conocimientos, donde generalmente el problema de estudio se encuentra completamente claro para los sujetos, y se busca una respuesta al fenómeno desde la especificidad de la información.

3.3.2 Investigación Jurídica Descriptiva

Este tipo de investigación se centra en crear un análisis profundo del objeto jurídico a tratar, a través de la descomposición del tema general, para que se pueda realizar un estudio minucioso de cada uno de los componentes del objeto de estudio

que se ha presentado. La línea de investigación se realiza a un problema de estudio que sea presentado en un contexto espacio – temporal, debido a que, no busca crear una relación de causa y efecto, sino que analiza el problema desde su naturaleza propia, para conocer las causales que lo origina, pero no se centra en encontrar una solución al mismo.

Por ende, este tipo de investigación se caracteriza por realizar un análisis profundo a las teorías jurídicas que explican el porqué del fenómeno de estudio y se centra en describir las causas de la variable de estudio a través de una línea de investigación concreta. (Tantalean, 2015)

3.3.3 Investigación bibliográfica – documental

Este tipo de investigación científica y formal se entiende como un proceso de recolección de datos que se da de manera secuencial y sistemática, por el cual se pretende recopilar, clasificar, compilar, organizar, analizar y seleccionar información de fuentes primarias y secundarias, en este tipo de investigación se analiza información que existe previamente sobre el fenómeno que esta siendo estudiado. Es una metodología que se aplica mayormente en investigaciones con un enfoque cualitativo y su fin es dar respuesta a la premisa de investigación, a través de la información que ha sido documentada previamente por otros investigadores, debido a que, el objeto de estudio se constituye en si mismo, al igual que en otro proceso investigativo la información que se recopila debe estar ligada a los objetivos planteados como parte de la investigación. (Rodriguez, 2013)

3.4 Técnicas e Instrumentos de Investigación

3.4.1 Análisis Documental

Es una técnica de investigación con un enfoque cualitativo, que hace referencia al análisis de documentos físicos o virtuales, aquello que permite recopilar, ordenar y clasificar la información en dependencia de su importancia para el proceso investigativo. Esta técnica se conoce como un conjunto de procedimientos que tiene como fin analizar un documento y su contenido, este análisis puede ser de manera externa, es decir investigando las fuentes bibliográficas del documento que se pretende estudiar y de manera interna, que hace referencia al estudio propio de la información que consta en el documento. (Corral, 2015)

Esta técnica ha sido utilizada en este proceso investigativo, porque se realizó un análisis crítico y profesional a la ley, jurisprudencia y doctrina que se logró recopilar como parte de la investigación y que se encuentra directamente ligada al fenómeno de estudio.

3.4.2 Entrevista

La entrevista es una técnica de recolección de datos, que se conoce como una conversación formal entre dos personas que se propone con un objetivo determinado el entrevistador y el entrevistado, a través de este instrumento metodológico el entrevistador logra obtener información basada en las experiencias propias del entrevistado. Es una técnica mayormente utilizada en aquellas investigaciones con un enfoque cualitativo, así también varios autores afirman que a través de la entrevista se obtiene información más completa, verificada y profunda. (Díaz, Torruco, Martínez, & Varela, 2013)

En este proceso investigativo, se realizaron **dos** entrevistas a Notarios Públicos Autorizados, para que en base a su experiencia puedan definir cuál es la naturaleza y las directrices que se manifiestan en sede notarial para el otorgamiento de contratos de permuta. Este instrumento permite realizar un análisis profundo y de manera crítica al tema antes mencionado, ya que otorga conocimientos basados en la experiencia y no solo en el uso adecuado de las teorías, doctrina y el ordenamiento jurídico ecuatoriano que va sujeto al objeto de estudio.

Una vez analizadas las entrevistas, se puede concluir que a pesar de que el ordenamiento jurídico no maneja de manera amplia el tema de permutas dos de tres entrevistados manejan los mismos conceptos y directrices en cuanto al objeto de estudio, en relación a esto, a continuación, se mencionan las conclusiones que dejan y que se obtuvieron a través del análisis de la entrevista:

- El contrato de permuta y el contrato de compraventa, manejan una diferencia clara, en cuanto a que la permuta es un intercambio de cosas y la compraventa una transacción económica donde se entrega un bien por dinero.
- Los Notarios Públicos Autorizados, en la naturaleza de sus actos se encargan de otorgar seguridad jurídica y **fe pública** al momento de

la celebración del contrato de permuta, para que estos se reputen perfectos y solemnes.

- Realizar un correcto avalúo de los bienes que se van a permutar, permite que el contrato de permuta no sea anulado por petición de uno de los permutantes, además a través del avalúo se respeta el justo precio.
- Si un contrato de permuta no se realizó con el avalúo adecuado de los bienes a intercambiar, este carecerá de legalidad y será otorgado como nulo.

Capítulo IV – Conclusiones y Recomendaciones

4.1 Conclusiones

En el curso de esta investigación, se evidenció que el ordenamiento jurídico (ley) no pone en manifiesto de manera formal cuales son los requisitos para el otorgamiento de permutas en sede notarial, es decir, no existe un articulado que exprese de manera tacita y taxativa estos requerimientos, sin embargo, es de conocimiento que los requisitos empleados serán aquellos que se utilicen dentro de los contratos de compraventa, donde el notario público cumple con la función de otorgar a los contratos de permuta la solemnidad para que se reputen perfectos gozando de seguridad jurídica y respetando el debido proceso, dentro de la naturaleza propia de sus actos, al ser considerados como funcionarios de fe pública.

A pesar de que el ordenamiento jurídico no expone información clara acerca de la permuta y que no son contratos que se realizan de manera frecuente en la práctica profesional, es importante obtener el conocimiento necesario en teoría y práctica de la manera en que se debe ejecutar un contrato de permuta en sede notarial, para así evitar una confusión de calidades con otro tipo de procedimientos que se realizan en notaría.

Por ende, el trabajo investigativo logró crear una secuencia dentro de la recopilación de la información, primero se investigó acerca del otorgamiento de permutas en sede notarial, luego se logró identificar los conceptos claves y las directrices para que se otorguen las permutas y por último se realizó una recomendación abierta sobre las mejores de alcance doctrinario y jurisprudencial que se podrían realizar en torno al tema planteado y estudiado.

4.2 Recomendaciones

- Es importante que se realicen directrices claras y precisas que puedan ser seguidas al tenor literal de lo que dice la ley, para que en el ámbito de la aplicación laboral no exista ningún tipo de confusión de calidades.
- Que se establezca una tabla de valores actualizada para utilizarse en relación a la cuantía, debido a que, la última que se propuso y que se encuentra vigente es del año 2018.
- Se recomienda a los notarios se le otorguen más funciones en relación a sus competencias, mimas que se encuentren con un proceso establecido y claro, para de esta manera ayudar a descongestionar la vía judicial.

Referencias

- Amaya, E. (s/n). *Derecho Notarial; Su existencia, su concepto*. Cordoba: Revista Notarial. Recuperado el 28 de 09 de 2022, de <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/06/RNCba-09-1962-02-Doctrina.pdf>
- Arellano, P. (22 de 11 de 2019). *¿Para que sirve la escritura publica?* Recuperado el 29 de 09 de 2022, de Derecho Ecuador: <https://derechoecuador.com/para-que-sirve-la-escritura-publica/>
- Asamblea Nacional. (11 de 11 de 1966). *Ley Notarial*. Recuperado el 17 de 09 de 2022, de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Asamblea Nacional. (22 de 05 de 2015). *Código Organico General de Procesos*. Recuperado el 29 de 09 de 2022, de <https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/2734/1/C%c3%93DIGO%20ORG%c3%81NICO%20GENERAL%20DE%20PROCESOS%20COGEP.pdf>
- Bosch, E., Pozo, P., & Vaquer, A. (2016). *Teoría General del Contrato*. Marcial Pons, 15. Recuperado el 29 de 09 de 2022, de <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788491230557.pdf>
- Calderon, L. (04 de 2011). *El diseño Metodologico*. Recuperado el 15 de 12 de 2022, de https://eduvirtual.cuc.edu.co/moodle/pluginfile.php/258462/mod_resource/content/1/DISE%C3%91O_METODOLOGICO-CALDERON.pdf
- Comisión legislativa y de fiscalización. (09 de 03 de 2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Recuperado el 28 de 09 de 2022, de https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/normativa/codigo_organico_fj.pdf
- Consejo de la Judicatura. (23 de 01 de 2018). *Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Funcion Judicial*. Recuperado el 30 de 10 de 2022, de <https://notaria8quito.com/wp-content/uploads/2018/11/REGLAMENTO-DEL-SISTEMA-INFORM%C3%81TICO-NOTARIAL.pdf>
- Corral, A. (02 de 03 de 2015). *¿Qué es el analisis documental?* Recuperado el 30 de 12 de 2022, de <https://archivisticafacil.com/2015/03/02/que-es-el-analisis-documental/>
- CRE. (2008). *Constitución de la Republica del Ecuador*. Recuperado el 17 de 09 de 2022, de https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Diaz, L., Torruco, U., Martinez, M., & Varela, M. (13 de 05 de 2013). La entrevista, recurso flexible y dinamico. *Investigacion educ*, 2(7), 1 - 5. Recuperado el 30 de 12 de 2022, de

https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

- Diccionario panhispanico del español jurídico. (2022). *Diccionario panhispanico del español jurídico*. Recuperado el 11 de 11 de 2022, de <https://dpej.rae.es/lema/cuant%C3%ADa>
- Duque, A. (12 de 2008). Una revisión del concepto clasico del contrato. *Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 38(108), 453 - 479. Recuperado el 29 de 09 de 2022
- GAD. (09 de 06 de 2021). *Permuta*. Recuperado el 03 de 09 de 2022, de Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Lucía: <https://www.gob.ec/gadmc-santa-lucia/tramites/permuta>
- Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Lucía. (s.f.). *Permuta*. Recuperado el 17 de 09 de 2022, de GAD de Santa Lucía: <https://www.gob.ec/gadmc-santa-lucia/tramites/permuta>
- Guevara G; Verdesoto A; Castro N. (07 de 2020). Metodologías de la invstigación educativa. *RECIMUNDO*, 4(3), 163 - 173. Recuperado el 28 de 12 de 2022, de <https://www.recimundo.com/index.php/es/article/download/860/1560?inline=1#:~:text=de%20acci%C3%B3n%20participativa,-,Investigaci%C3%B3n%20descriptiva,o%20procesos%20de%20los%20fen%C3%B3menos.>
- La Comisión de Legislación y Codificación. (24 de 06 de 2005). *Codigo Civil*. Recuperado el 17 de 09 de 2022, de https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cualitativa y cuantitativa: Guía didáctica*. Neiva, Colombia : Universidad SurColombia. Recuperado el 27 de 12 de 2022, de <https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>
- Muñoz, E. (s/f). *En qué consiste el cobtrato de permuta*. Recuperado el 29 de 11 de 2022, de <https://www.eliasymunozabogados.com/blog/consiste-contrato-permuta>
- Nicomedes, E. (2017). Tipos de Investigación. *Revista de la Universidad Santo Domingo de Guzman*, 1 - 4. Recuperado el 28 de 12 de 2022, de <http://repositorio.usdg.edu.pe/bitstream/USDG/34/1/Tipos-de-Investigacion.pdf>
- Notaria Vigésima Segunda del Canton Quito . (2022). *Tasas Notariales 2022*. Obtenido de <https://notaria22quito.com/wp-content/uploads/2022/02/Tasas-Notaria-22-Quito-Cuant%C3%ADa-Determinada.pdf>
- Registro de la Propiedad. (19 de 04 de 2022). *Inscripción de Permuta de Bienes Inmuebles*. Recuperado el 23 de 10 de 2022, de <https://www.gob.ec/rpcc/tramites/inscripcion-permuta-bienes-inmuebles>

- Registro de la Propiedad y Mercantil. (04 de 03 de 2021). *Promesa de compraventa*. Recuperado el 30 de 09 de 2022, de RPMR:
<https://www.gob.ec/rpmr/tramites/promesa-compraventa>
- Registro de la Propiedad y Mercantil. (27 de 10 de 2022). *Permuta*. Recuperado el 23 de 10 de 2022, de <https://www.gob.ec/rpmr/tramites/permuta>
- Robles, F. (s/f). *¿Qué es el diseño metodológico de una investigación? Características más importantes*. Recuperado el 15 de 12 de 2022, de ¿Qué es el diseño metodológico de una investigación? Características más importantes:
<https://tesisymasters.com.co/disenio-metodologico/>
- Rodriguez, M. (13 de 08 de 2013). *Acerca de la investigación bibliografica y documental*. Recuperado el 28 de 12 de 2022, de Guía de Tesis:
<https://guiadetesis.wordpress.com/2013/08/19/acerca-de-la-investigacion-bibliografica-y-documental/>
- Ruiz, S. (04 de 2015). El contrato de permuta como figura civil para transferencia de dominio de los bienes del sector publico, su regulación, ejecución y efectividad en contratación pública. Recuperado el 30 de 09 de 2022, de
<https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/5999/1/129462.pdf>
- Sanchez, M. (06 de 02 de 2018). El notario como autor y responsable del documento notarial. Recuperado el 28 de 09 de 2022, de
http://www.fen.com.ec/website/Documentos/articulos_especializados/Articulo%20Especializado%204.pdf
- Tantalean, R. (01 de 07 de 2015). El alcance de las investigaciones juridicas. *Derecho y cambio social*, 6 - 8 . Recuperado el 28 de 12 de 2022
- Torres, N. (30 de 05 de 2021). Seguridad juridica otorada por los notarios en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. *Repositorio Universidad Catolica Santiago de Guayaquil*. Recuperado el 28 de 09 de 2022, de
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16734/1/T-UCSG-POS-DDNR-46.pdf>
- Trujillo, E. (03 de 08 de 2020). *Permuta*. Recuperado el 30 de 09 de 2022, de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/permuta.html>
- Vera, L. (2020). *La Investigación Cualitativa*. Recuperado el 27 de 12 de 2022, de
https://www.trabajosocial.unlp.edu.ar/uploads/docs/velez_vera__investigacion_cualitativa_.pdf
- Viteri, A. M. (2022). *Tasas Notariales Vigentes 2022*. Recuperado el 30 de 10 de 2022, de Notaria Vigesima segunda del Cantón Quito: <https://notaria22quito.com/wp-content/uploads/2022/02/Tasas-Notaria-22-Quito-Cuant%C3%ADa-Determinada.pdf>

Apéndice

Entrevista 1

1. ¿Cuáles son las condiciones que diferencian los contratos de permuta con los contratos de compraventa?

Considero que la única condición que diferencia al contrato de compraventa con los contratos de permuta, es que en la compraventa se entrega un bien a cambio del precio de venta; en la permuta se realiza un cambio de un bien por otro que puede ser de la misma especie o cuerpo cierto del mismo valor.

2. ¿Cuál es el rol que desempeña el Notario Público en los contratos de permuta?

El Rol de Notario en la CELEBRACION DEL CONTRATO DE PERMUTA, es el de dar fe pública de quienes celebran el contrato y en la fecha que lo realizan; Y EL Notario siempre estará presente cuando una o varias cosas que se cambian sean bienes inmuebles, pues en este caso deberá celebrarse el contrato por escritura pública.

3. ¿Por qué es importante realizar un avalúo correcto de los bienes a permutar?

Considero que los avalúos deben realizarse en forma correcta, ya que estos serán considerado como el precio de los bienes que se intercambian.

4. Si existiese una diferencia en el avalúo de uno de los bienes que interceden dentro del contrato de permuta ¿Cuál sería la consecuencia en relación a la cuantía?

Debido a que, en el caso de que exista diferencias entre los avalúos y se pudiera perjudicar a una parte, si uno de los bienes tiene un avalúo superior al otro, la parte propietaria del bien con avalúo inferior tendría que cancelar a la otra parte en dinero o en especie la diferencia que exista entre los avalúos, ya que los avalúos son un referencial para determinar el precio de los bienes que se intercambian.

Entrevista 2:

1. ¿Cuáles son las condiciones que diferencian los contratos de permuta con los contratos de compraventa?

En el contrato de compraventa y permuta la finalidad es transferir la propiedad de los bienes. La condición o lo que diferencia a un contrato de compraventa y un contrato de permuta es que en la compraventa existe un precio de venta y en la permuta no.

2. ¿Cuál es el rol que desempeña el Notario Público en los contratos de permuta?

Las y los notarios con su intervención en la solemnización en los contratos de permuta dan la seguridad jurídica que se requiere para revestir de legalidad este intercambio que por voluntad de los contratantes y para beneficio de bien de ellos tienen a bien celebrar.

3. ¿Por qué es importante realizar un avalúo correcto de los bienes a permutar?

No obstante que en la permuta no hay precio de venta de por medio, el código civil expresa en lo que tiene que ver con la permuta, respecto al justo precio que en si se refiere al avalúo de los bienes cuyo intercambio se va a realizar y es importante realizar el avalúo correcto para evitar perjuicio económico entre las partes y si hay diferencia de avalúo entre los bienes, pues las partes resuelvan.

4. Si existiese diferencias en el avalúo de uno de los bienes que interceden dentro del contrato de permuta ¿Cuál sería la consecuencia en relación a la cuantía?

Al existir una diferencia en el avalúo de los bienes que interceden dentro del contrato de permuta, no habría equivalencia o igualdad en el contrato en cuanto a la cuantía, en este caso las partes contratantes podrán subsanarlo de mutuo acuerdo entregando dinero hasta alcanzar la diferencia e igualar la cuantía, por parte de quien tiene menor cuantía.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **YIRMA MIROSLABA LAGO PINARGOTE**, con C. C: # **1303658577**, autora del trabajo de titulación: **“DIRECTRICES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMUTAS EN SEDE NOTARIAL”** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN 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, 23 de Enero de 2023

 **Firmado por**
YIRMA MIROSLABA LAGO
PINARGOTE
EC

YIRMA MIROSLABA LAGO PINARGOTE

C. C: 1303658577



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	DIRECTRICES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMUTAS EN SEDE NOTARIAL		
AUTOR(ES):	AB. YIRMA MIROSLABA LAGO PINARGOTE		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	DR. RICKY BENAVIDES VERDESOTO MG.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	23 de Mayo - 2023	No. DE PÁGINAS:	30
ÁREAS TEMÁTICAS:	DIRECTRICES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMUTAS EN SEDE NOTARIAL.		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Seguridad Jurídica, Escritura Pública, Contrato, Compraventa, Permuta.		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

El Derecho Notarial, es una rama del derecho en general, que se encuentra sujeta a otras áreas, por ejemplo, el derecho civil. Es considerado como un órgano auxiliar de la Función Judicial, por ende, es el encargado de brindar seguridad jurídica a los actos notariales, a través de la **fe pública**.

El contrato de permuta, es considerado como uno de los contratos más antiguos e históricos, debido a que, la permuta surge para dar formalidad y sentido de obligación al trueque (primera actividad económica empleada por el hombre), luego con la aparición de la moneda pierde valor en relación a la compraventa.

Como permuta, se conoce al intercambio voluntario de cosas del mismo valor entre dos o más personas llamadas permutantes, y se diferencia del contrato de compraventa, porque mientras en la compraventa se intercambia una cosa por dinero obligatoriamente, en la permuta se cambian cosas por cosas.

Es importante analizar las directrices básicas que se deben emplear para el otorgamiento de permutas en sede notarial, porque la legislación ecuatoriana no especifica cuales son, sino que pone en manifiesto que se deberán utilizar las disposiciones relativas de un contrato de compraventa, manteniendo las excepciones propias que por la naturaleza de la permuta no se puedan implementar, por ende, es necesario un estudio amplio de las disposiciones de compraventa establecidas en el Código Civil art. 1740 para que los notarios puedan seguir un mismo régimen al momento de realizar escrituras públicas que serán utilizadas por los permutantes y los contratos de permuta propiamente.

Palabras claves: Seguridad Jurídica, escritura pública, contrato, compraventa, permuta.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0997981084	E-mail: yirmalago_0463@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	