

COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE



ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ
DANIELA VALENTINA FLORES BALLESTEROS
FABIÁN RAFAEL FLORES BALLESTEROS

EDITORIAL:
UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

Universidad Estatal de Bolívar
Vicerrectorado Académico y de Investigación
Dirección de Investigación y Vinculación

Autores

Rocío Ballesteros Jiménez; Daniela Valentina Flores Ballesteros; Fabián Rafael Flores Ballesteros
Universidad Estatal de Bolívar
rballesteros@ueb.edu.ec

Título

COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE

ISBN DIGITAL

978-9978-364-49-9



ISBN IMPRESO

978-9978-364-36-9



1^{ra} Edición (Digital)

Todas las obras publicadas por la Universidad Estatal de Bolívar, son sometidas a arbitraje.

Ballesteros Jiménez, Rocío; Flores Ballesteros, Daniela; Flores Ballesteros, Fabián.

COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE

Editorial: **Universidad Estatal de Bolívar, Guaranda - Ecuador 2019**

ISBN: **978-9978-364-36-9**

Área: **Derecho Ecuador**

Páginas: 331

Licencia Creative Commons BY-NC-ND (Atribución, No Comercial, Sin Obras Derivadas) 4.0 Internacional.

COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN
CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA
LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE

Rocío Ballesteros Jiménez; Daniela Valentina
Flores Ballesteros; Fabián Rafael Flores
Ballesteros

COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN
CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA
LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE



Universidad Estatal de Bolívar

Guaranda-Ecuador

2019

PRESENTACIÓN

Por: Dr. JOSÉ JAVIER RIOFRÍO SUÁREZ. Mg.Sc

Gran sorpresa me causó, no la llamada, porque mantenemos continua comunicación; pero sí el pedido que la Abogada Rocío Ballesteros Jiménez me expresaba: hacer la presentación de su Libro **“COMPILACION NOTARIAL Y REGISTRAL EN CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE”**. Sorpresa digo, porque no podía pensar que un tratado de esta naturaleza, de la complejidad que reviste, de la amplitud y variedad de su temática, del amplio contenido jurídico, pueda ser yo quien realice la presentación. Por su contenido debió haberlo hecho un jurista de fuste y reconocida sapiencia, pero la bondad y generosidad, la gran amistad que me une a la Ab. Rocío Ballesteros Jiménez ha hecho que se fije en este colega y sobre todo amigo y me honre, de verdad lo digo, haciendo la presentación de este importante tratado jurídico, completo, no, completísimo, que se constituirá en un prontuario de fácil acceso, en un libro o tratado de obligatoria consulta, en un libro de contenidos jurídicos importantes para profesionales del Derecho y para quienes aspiran a ejercer la profesión que persigue la justicia para todos; el derecho sobre todo y la verdad ante todo. Siempre, pero siempre, en nuestra mente, en la mente del jurista, del abogado, del operador de justicia, del notario y el registrador, del servidor público y del privado que tienen relación con la ley y el Derecho, estará aquello que nuestros ilustres maestros nos inculcaban: “El abogado nunca deja de estudiar”. Claro la legislación es dinámica, cambia o se reforma, es modificada o actualizada y ello nos obliga al estudio y la dedicación permanente y a la investigación continua.

Por todo lo antes dicho, Rocío de las Mercedes Ballesteros Jiménez aporta, lo diré con mayúsculas APORTA al Derecho ecuatoriano en forma por demás positiva, con conocimientos suficientes y amplitud de análisis y síntesis; ofrece el recurso de establecer

semejanzas y diferencias, concordancias importantes entre las diferentes leyes y esto es enormemente importante porque facilita su aplicación. Este es un trabajo de amplia y total dedicación, de investigación diaria, de recurrir a bibliografía importante, de experiencia y en eso me detendré para decir que la Abogada Rocío de las Mercedes Ballesteros Jiménez es jurista no solo por estudio sino por vocación y dedicación; me consta de su sacrificio investigativo sin días ni horarios; en el ejercicio de la función pública me fue placentero compartir muchas jornadas académicas y gremiales en el campo del Derecho Registral y el Notarial; fue destacada y supo aportar brillantemente con sus conocimientos; en la práctica de la cátedra universitaria sus alumnos son fieles testigos de sus conocimientos, de su sencillez y habilidad para impartirlos.

El Derecho Notarial y Registral es su fuerte, pero no menos es el Derecho Mercantil, el Tributario y por supuesto, el Civil y Penal en la práctica diaria de su libre ejercicio profesional. Gracias por entregar a la sociedad este importantísimo aporte; gracias por el sacrificio y el estudio que llevan a dar a luz este el tercer elemento de un hombre o una mujer feliz, *“tener un hijo, sembrar un árbol y escribir un libro”*. Rocío ya ha cumplido y este su amigo y colega nos invita a adentrarnos en el análisis, estudio y consulta de **COMPILACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN CONCORDANCIA CON EL COGEP Y LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA VIGENTE.**

PLUS ULTRA, ROCÍO

PEPE RIOFRÍO SUÁREZ

INTRODUCCIÓN

Esta obra está dedicada a aquellos profesionales del Derecho que tienen interés en ahondar un poco más en el área notarial y registral de la legislación ecuatoriana, más aún cuando en la actualidad, el acceso tanto al sector público como al privado, se lo realiza a través de los concursos de méritos, oposición, impugnación y veeduría ciudadana.

La idea de este trabajo nació hace tres años, cuando desempeñé las funciones de Registradora de la Propiedad y Mercantil y al mismo tiempo me preparaba en un concurso de méritos y oposición para llenar una de las vacantes de las Notarías en mi país. Poco a poco fui madurando la idea y llenándome de conocimientos y experiencias para el momento preciso de editar mi primer libro; hoy, ha llegado ese momento tan esperado.

Desde julio del 2011, fecha en la cual inicié mis funciones como Registradora de la Propiedad y Mercantil, a la presente fecha se han producido varios cambios en la legislación ecuatoriana, específicamente en la Ley Notarial y la Registral, por lo que he tratado de ubicar esta investigación al día, a tal punto que para este momento he eliminado ciertos textos, comentarios o detalles que en un momento eran importantes pero que ahora ya no lo son, debido a las constantes reformas en nuestra legislación ecuatoriana.

La estructura del presente Libro está distribuida de la siguiente manera: el título I que contiene información notarial y el título II que contiene información registral.

Tanto en el título I como en el título II se hizo un análisis exhaustivo de las materias notarial y registral donde constan las concordancias con el Código Orgánico General de Procesos y la legislación ecuatoriana que al momento se encuentra vigente; todo esto, para

hacerle más fácil la lectura y comprensión al lector del presente libro. Además, esta obra contiene jurisprudencia y doctrina de varios juristas ecuatorianos y extranjeros.

Los autores

AGRADECIMIENTO

Quiero dejar constancia de mi más sincero agradecimiento, a todas las personas que hicieron posible la culminación de este Libro, tanto en sus momentos de inicio como en la actualidad. A pesar de correr el riesgo de olvidar algún nombre, que de hecho sucederá, por lo que ofrezco mis disculpas, quiero mencionar en este momento al Dr. Remigio Antonio Calderón Guaraca, ex Notario y ex Registrador de la Propiedad del cantón Cañar, quien puso a mi disposición de manera desinteresada, material e información notarial y más que eso, es un gran amigo y la guía espiritual para poder llevar a cabo esta ardua tarea. También quiero hacer constar mi agradecimiento a los señores Doctores José Javier Riofrío Suárez, Registrador de la Propiedad del cantón Puerto Quito y Dr. Edgar Vargas Hinostroza, ex Registrador de la Propiedad del cantón Pedro Moncayo y actual Notario Público de la parroquia El Quinche, cantón Quito, quienes desde el inicio de mis funciones como Registradora de la Propiedad me brindaron su valiosa amistad y con ella, la guía en el camino por el cual recién me iniciaba y pese a haber concluido dichas funciones, esa amistad continúa por lo que me siento honrada y agradecida con Dios por haber puesto en mi camino a tan ilustres juristas.

Por todo lo expuesto, pongo a consideración del lector el Libro que modestamente he compilado y que reúne conocimientos no solo en materia notarial y registral sino también tiene muchos actos y situaciones jurídicas que están relacionadas con el área civil, mercantil, tributaria, administración pública y otras más; así como también contiene conocimientos y experiencias personales; debiendo resaltar el valioso aporte del Dr. Remigio Antonio Calderón Guaraca, cuyo contenido del Título I, en parte le corresponde; lo demás en este Título lo he realizado basada en la investigación de diferentes cuerpos legales. El título II es de mi total autoría con fundamento en la legislación ecuatoriana y a

la praxis como ex Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, Docente Universitaria y Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

ROCÍO DE LAS MERCEDES

DEDICATORIA

Esta obra está dedicada a aquellas personas que son mi vida y que constituyen el motor para levantarme cada mañana, mis hijos **FABIÁN RAFAEL**, **DANIELA VALENTINA**, **MAXITO XAVIER** y mi nieto **BRYAN EMLIO**; para ellos, mi amor infinito.

También esta obra la dedico a mi padre querido **RAMIRO BALLESTEROS MEJÍA**, quien fue mi apoyo incondicional durante toda su vida; para él mi respeto, admiración y amor infinito. A mi madre **LALY JIMÉNEZ GUERRERO**, también la dedico la presente obra.

ROCÍO DE LAS MERCEDES

A mi hijo, **BRYAN EMILIO SOTO FLORES**, quien constituye el motor de mi vida y el deseo de llegar a ser cada día mejor que el anterior.

DANIELA VALENTINA

A mis padres, **FABIAN** y **ROCÍO**, a quienes amo infinitamente por el amor y apoyo incondicional que siempre me brindan.

FABIÁN RAFAEL

ÍNDICE

EL DERECHO NOTARIAL	2
TÍTULO I	5
SISTEMA NOTARIAL.....	5
ACTA NOTARIAL.....	5
ACTAS DE CONSTATACIÓN.....	6
ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN.....	7
ACTA DE PROTESTO.....	7
ACTO SIMULTÁNEO.....	7
ADJUDICACIÓN.....	7
ALBACEA FIDUCIARIO.....	8
AMOJONAMIENTO.....	8
ANTICRESIS.....	9
ARBITRAJE Y MEDIACIÓN.....	9
ARRENDAMIENTO.....	10
ATRIBUCIONES DE LOS NOTARIOS.....	10
AUTENTICACIÓN DE FIRMAS.....	17
AUTENTICIDAD.....	18
AUTORIZACIÓN NOTARIAL.....	18
AUTORIZACIÓN PARA QUE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES PUEDAN SALIR DEL PAÍS.....	19
CAPACIDAD.....	20
CAPITULACIONES MATRIMONIALES	24
CASILLEROS O CAJAS DE SEGURIDAD (arrendamiento).....	26
CÉDULA.....	27
CERTIFICAR.....	28
CESIÓN.....	28

CESIÓN DE CRÉDITOS	28
CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS	28
CIEGOS.....	29
COMODATO O PRÉSTAMO DE USO	29
COMPAÑÍAS.....	29
COMPAÑÍA EN NOMBRE COLECTIVO.....	30
COMPAÑÍA EN COMANDITA SIMPLE.....	31
LA COMPAÑÍA EN COMANDITA POR ACCIONES.....	32
COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.....	32
COMPAÑÍA ANÓNIMA	34
COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA	37
EMPRESAS UNIPERSONALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	38
COMPAÑÍAS “HOLDING”, O “TENEDORAS DE ACCIONES O DE PARTICIPACIONES”	42
COMPRAVENTA.....	42
COMPRAVENTA DE NAVES	45
CONDominio.....	46
CONSTATAción DE HECHOS.....	46
CONTRATO O CONVENCION	47
CONTRATAción PÚBLICA	48
CONSTATAcion NOTARIAL.....	49
CONTRATOS NO REGULADOS POR LA LEY	49
COPIAS.....	50
CÓNyUGES	50
CURADURÍA DE UN REO SENTENCIADO	50
CHEQUE - REQUERIMIENTO Y PROTESTO.....	51
DACION EN PAGO	51

DEBERES DE LOS NOTARIOS	52
DECLARACIONES JURADAS Y JURAMENTADAS	58
DERECHO DE USO Y HABITACIÓN	59
DERECHOS REALES	59
DESMATERIALIZACIÓN	60
DISCAPACIDAD	60
DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DE CONSUNO DE LOS CÓNYUGES ANTE NOTARIO	61
DESTRUCCIÓN DE ARCHIVOS, GRABACIONES, ETCÉTERA, DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES	62
DIVORCIO CONSENSUAL ANTE NOTARIO	62
DOCUMENTOS	66
EVICCIÓN	70
DOMINIO	70
DONACIÓN	72
EJERCICIO NOTARIAL	75
EMANCIPACIÓN VOLUNTARIA DEL HIJO ADULTO	75
ESCRITURAS PÚBLICAS	75
DONACIONES POR CAUSA DE MATRIMONIO	80
ESTIPULACIÓN POR OTRO	80
EXTRANJEROS	80
FIDEICOMISO MERCANTIL	81
FIRMAS	82
FRACCIONAMIENTOS	84
HIJOS	84
HIPOTECA	85
HUELLA DIGITAL	86
IMPUESTOS	86
INCAPACES	93
INFORMACIÓN SUMARIA	93

INFORMACIÓN NO DIVULGADA - PROPIEDAD INTELECTUAL	94
INSOLVENTES	94
INSTITUCIONES FINANCIERAS: LIQUIDACIÓN	95
INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	95
INTERDICCIÓN DEL REO	97
(Petición de declaratoria).....	97
INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS	98
INTÉRPRETES	98
INVENTARIO	99
LEASING	99
LEGALIZAR	100
LEGALIZACIÓN O CERTIFICACIÓN NOTARIAL.....	100
LEGITIMARIOS	101
LETRA DE CAMBIO.....	101
LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE BIENES O DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.....	102
OBLIGACIONES.....	103
MANDATO.....	104
MENORES (VENTA DE INMUEBLES).....	107
MINUTA	107
MUDOS.....	108
MUTUO	108
NACIONALIDAD (RECOBRAR).....	108
NOTIFICACIÓN.....	109
NUDA PROPIEDAD O MERA PROPIEDAD	109
NULIDADES	109
PAGARÉ A LA ORDEN	111

PARENTESCO	112
PARTICIÓN	114
PATRIMONIO FAMILIAR.....	114
PATROCINIO DE ABOGADO EN PETICIONES A LOS NOTARIOS	116
PERMUTA	116
PERSONAL DE LA NOTARIA	117
PÓLIZAS	117
POSESIÓN	118
POSESIÓN EFECTIVA.....	118
PRESCRIPCIÓN	120
PROHIBICIONES IMPUESTAS POR LA LEY A LOS NOTARIOS	121
PROPIEDAD FIDUCIARIA.....	121
PROPIEDAD HORIZONTAL	122
PROTESTO	123
PROTOCOLO	125
RAZÓN NOTARIAL	127
RECONOCIMIENTO DE HIJOS	128
RECONOCIMIENTO DE FIRMA	128
REFUNDICIÓN	129
REGISTRO DE FIRMAS	129
REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	130
REMOCIÓN DE AUTORIDADES DE ELECCIÓN POPULAR (Notificación notarial).....	130
RESCILIACIÓN	131
RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS	131
RESPONSABILIDAD NOTARIAL.....	131
SANCIONES A LAS QUE ESTÁN EXPUESTOS LOS NOTARIOS	133
SANEAMIENTO	135
SERVIDUMBRES	135
SOCIEDAD CONYUGAL.....	136

SORTEOS	137
SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	138
TEMOR REVERENCIAL	139
TESTAMENTO	139
TESTIGOS	152
TÍTULOS EJECUTIVOS.....	153
TRADICIÓN	153
TRADUCCIONES	154
TRANSACCIÓN.....	154
TUTELAS Y CURATELAS	154
UNIÓN DE HECHO	155
USUFRUCTO	156
VENTA EN REMATE VOLUNTARIO DE BIENES RAÍCES DE PERSONAS MENORES QUE TENGAN LA LIBRE ADMINISTRACIÓN DE SUS BIENES ...	157
VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.....	157
WEB – PÁGINAS	158
TÍTULO II	159
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	159
La inscripción en registros inmobiliarios.	160
Los Registros de la Propiedad en el Ecuador.	160
Acceso a la información de los Registros de la Propiedad.....	161
SISTEMA REGISTRAL	162
Registros de Datos Públicos	162
Conformación del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos:	162
Principios generales del registro de datos públicos.-.....	163
Principio de obligatoriedad.....	163
Principio de responsabilidad de la información.	164

Principio de Publicidad.....	164
Principio de Accesibilidad y confidencialidad.....	164
Principio de Legalidad.....	165
Principio de Rectificabilidad.....	165
Derechos a la libertad personal.....	165
Derecho a la propiedad.....	166
Administración del sistema público de registro.....	166
Funcionamiento y Administración de los registros públicos.....	166
El procedimiento registral.....	167
Unificación de los Registros de la Propiedad y los catastros municipales.....	168
¿Qué es el folio personal?.....	168
¿Qué es el folio real?.....	169
¿Qué es el folio cronológico?.....	169
Registro de la Propiedad.....	170
Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP).....	171
La certificación registral.....	171
Precedencia del último registro de datos públicos.....	171
El valor probatorio.....	171
Cambio de información en registros o bases de datos.....	172
Sistema informático.....	172
Tecnificación y modernización de la información.....	173
Sistematización e interconexión del registro de datos.....	173
Respaldo de archivos.....	173
Licencias informáticas.....	174
Registro de datos crediticios.....	174
Organismo autorizado para entrega de información crediticia.....	175
Titular de la información crediticia.....	175
Usuario de la información crediticia.....	175
Fuentes de información.....	175
Base de datos crediticio.....	175

Información del registro crediticio.	176
Actividad marítima.	176
Compraventa de naves.	176
Excepción de Actos a inscribir cuando se trata de naves.	177
Inscripción de naves con hipoteca.	177
Inscripción de títulos de propiedad y otros derechos reales.	178
Interconexión de datos.	178
Información física y electrónica.	178
Seguridad en la información.	179
Responsabilidad del manejo de licencias.	179
Aranceles registrales.	179
Destino de los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad, Mercantil y las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.	180
Tradicición de dominio de bienes raíces.	180
Inscripción de título de dominio.	180
Transferencia de dominio de una finca no inscrita anteriormente.	181
Ejercicio de la competencia del Registro de la Propiedad.	183
Objetivos de la inscripción de los instrumentos públicos.	184
Oficina del Registro de la Propiedad.	184
Inscripción de venta o hipoteca sucesiva a dos personas.	184
Asentamiento y Anotaciones en el Repertorio.	185
No pueden ser Registradores.	185
Responsabilidad por daños y perjuicios.	186
Quejas en contra de Registradores.	186
Libro Repertorio.	186
Inscripción de cancelaciones y/o alteraciones.	187

¿Cómo deben llevarse los registros?	188
Apertura y cierre de registros.	188
Documentos que debe conservar el Registrador.....	188
Índice de los registros.	189
Índice General de títulos o documentos.	189
Títulos, actos y documentos a inscribir.	189
Procedimiento de las Inscripciones.	190
Inscripción de actos que limitan el dominio.....	194
Inscripción de sentencias.	195
Inscripciones que enajenan inmuebles.	195
¿Quién puede solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad?.....	196
Inscripción de instrumentos otorgados en nación extranjera.....	196
Inscripciones sobre un mismo inmueble.	196
Solemidad de las inscripciones.....	197
Numeración de inscripción en el Repertorio y suspensión de la inscripción.	197
Forma de la inscripción.	198
Naturaleza del título.....	198
Prohibición de uso de abreviaturas.....	198
Inscripción de sentencias, testamentos y actos de partición.....	198
Falta de requisitos en una inscripción.....	199
Inscripción de hipotecas.	200
Firma del Registrador.	200
Declaratoria de utilidad pública.....	201
Notificación de la declaratoria de utilidad pública.....	202
Superficie mínima de los predios.	202
Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.	202
Potestad de partición administrativa.....	204
El sujeto pasivo de la obligación tributaria.	206
Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.	207

Responsabilidad de los notarios y registradores.....	208
Responsables del tributo en la inscripción de sentencias.....	208
Adjudicación gratuita de territorios y tierras ancestrales.-.....	209
Derechos colectivos para adjudicación de tierras.....	210
Adjudicación de tierras por parte del Estado.....	210
Corrección de errores y reparación de omisiones en una inscripción.....	211
Variaciones a causa de un nuevo título.....	211
Cancelación de inscripciones.....	212
Valor de los documentos inscritos en juicio.....	212
Pago de inscripciones.....	212
Copias de certificados para el archivo del Registro.....	213
Omisión de la firma del Registrador.....	213
Acceso a registros, índices y archivos del Registro.....	214
Pago de impuesto a la renta sobre herencias, legados y donaciones previo la inscripción.....	214
Deberes de los funcionarios públicos sobre obligaciones tributarias.....	215
Inscripción de embargo de inmuebles.....	215
Constatación del predio cuyo dominio se transfiere, conste a nombre de quien pretende venderlo.....	216
Actos relacionados con el Registro Mercantil.....	216
Existencia y personalidad jurídica de la compañía.....	217
Compañía de Responsabilidad Limitada.- Transferencia de participaciones.....	218
Compañía Anónima.....	218
Procedimiento Simplificado por vía electrónica.....	219
Compañía en nombre colectivo.....	219
Compañía de Vigilancia y Seguridad Privada.....	220
Compañía extranjera que se estableciere en el Ecuador.....	220

Compañía de economía mixta.	220
Empresa Unipersonal de responsabilidad limitada.....	220
Principio de existencia de la Empresa Unipersonal de responsabilidad Limitada.	221
Presunción de estabilidad, impugnabilidad, exigibilidad y ejecutoriedad de los actos societarios inscritos en el Registro Mercantil.....	221
Escisión de compañía.	222
Fusión de Compañías.....	222
Reactivación de las Compañías.	224
Transformación de una Compañía.....	224
Prenda agrícola o prenda industrial.	225
Transferencia a título de fideicomiso mercantil.	225
Encargo fiduciario.	227
Cancelación de asientos registrales.	228
Inscripción de las capitulaciones matrimoniales.	228

EL DERECHO NOTARIAL

Mucho se ha discutido en el sentido del origen de un derecho notarial autónomo del derecho positivo, pero en la historia no se puede negar que encontremos preceptos normativos de la función del notario y que exista una divulgada teoría de que se anhela llegar a la independencia del derecho notarial.

Se dice que el conjunto de normas que rige el ejercicio de la profesión, la forma de los actos notariales y el cumplimiento de estas formalidades legales no puede expresarse que sea una estructura jurídica de corte científico y alcance universal y que puede ser calificada como rama del Derecho, mientras que quienes sostienen la soberanía o autonomía del Derecho Notarial afirman la independencia, las reglas legales de la validez del instrumento, por el efecto que producen entre las partes con relación a terceros y porque la acción es independiente de derecho; sostienen también que existe autonomía de sus agentes ejecutores, a más de la codificación del Derecho Notarial es diferente a las demás ramas del derecho.

A través del tiempo, por la evolución del derecho, la complejidad de las relaciones jurídicas, el derecho en general ha sufrido una poda, que ha permitido la ineludible existencia del derecho notarial, cuyo objetivo no solo limita a la conducta del notario como autor de la forma notarial, sino que su misión social como asesor, jurista, interesan sus acciones no solo a los contratantes; su trascendencia entraña creaciones en derecho: no es reparador sino regulador armónico, que pone en orden y sanciona la relación jurídica voluntaria, autoriza fedatariamente la afirmación o repulsión de un interés en juego, por el que el Estado legitima a través del notario, sin embargo existe una gran armonía y relación con el derecho civil, comercial, administrativo, etc. Por lo que no se puede hablar de un derecho notarial puro al igual que en las otras ramas del derecho, en razón de que el derecho notarial estará ligado a su madre, el derecho civil, pero se ha convertido a estas alturas en un producto científico, ordenado metodológicamente, sistematizado y separado de otras ramas del derecho¹.

¹ VARGAS, Hinostrza Luis, Doctor. Notario Séptimo del cantón Quito – 28 de marzo del 2013. “Autonomía del Derecho Notarial”. Quito - Ecuador

PRINCIPIOS E IMPORTANCIA DEL DERECHO NOTARIAL.

Los principios elementales del Derecho Notarial, los sintetizo de la siguiente manera².

FE PÚBLICA.- Es la presunción de verosimilitud en los actos autorizados por un Notario.

LA FORMA.- Es la representación del acto a la forma jurídica que mediante el instrumento público se está evidenciando el accionar legal.

AUTENTICACION.- Se efectúa a través de la firma y el sello se establece que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por un Notario.

INMEDIACIÓN.- La actuación del notario de estar en contacto con las partes. La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes involucradas.

ROGACIÓN.- La intervención del notario siempre es solicitada, no puede actuar por sí mismo o de oficio.

CONSENTIMIENTO.- El consentimiento es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de o los otorgantes, esto a su vez expresa el consentimiento de las partes intervinientes.

UNIDAD DEL ACTO.- Este principio se basa en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto.

PROTOCOLO.- En síntesis es un libro en el cual reposan los instrumentos públicos y privados, esto a su vez proporciona seguridad jurídica, eficacia y fe pública.

² GUARACA, Duchi Javier, Doctor. "Relación entre Derecho Constitucional y Notarial".
Riobamba - Ecuador

SEGURIDAD JURÍDICA.- Se basa en la fe pública que tiene el Notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, reales y prácticos.

PUBLICIDAD.- Los actos que autoriza el Notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona.

5.1.- El Derecho Notarial es importante, por lo siguiente:

- porque no existen derechos subjetivos en conflicto.
- existe certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados por el Notario, a través del instrumento público.
- se efectiviza el derecho objetivo en base a las declaraciones de voluntad.
- la actuación del Notario es la jurisdicción voluntaria.
- los documentos elaborados por el Notario, son derivados de la fe pública que ostenta.
- viene a encuadrar la voluntad de las personas que buscan dentro de los parámetros de la ley, da vida jurídica a los actos legales de las partes.
- aseguran la autenticidad el documento.

TÍTULO I

SISTEMA NOTARIAL

Cuando un usuario acude a una notaría, lo que generalmente ve es, que un funcionario firma un documento y cobra por ello. Pero para firmar ese documento, ese funcionario público, llamado “**notario**”, previamente ha tenido que realizar un trabajo largo, complejo, minucioso y delicado.

Desde luego, el trabajo del notario, no consiste solamente en firmar documentos, sino que la labor notarial es una actividad que exige mucha preparación jurídica especializada, mucha práctica, imparcialidad profesional y una gran responsabilidad; pues es un trabajo que requiere un estudio incesante, un pensar profundamente y una investigación a fondo. Como dijera con razón algún tratadista: “El notario debe trabajar mientras discurre y discurrir mientras trabaja, procurando que la mente y el mecanismo material abarquen todo el objetivo que importa el caso jurídico tratado”. Y ello es justamente lo que previene que se susciten conflictos entre las partes, y que se produzcan consecuencias no deseadas para las mismas o para cualquier otro miembro de la sociedad.

El notario es simple y llanamente el profesional del Derecho, a quien el Poder Público le ha investido, nada más y nada menos que de la fe pública, o sea, afirmar con obligación de que todos crean en tal afirmación, que se ha celebrado un acto o un contrato en los términos que él narra. En otras palabras, la ley impone a todos, la confianza en el documento creado por el notario, y dota a éste con la cualidad de forzosamente creíble por todos.

ACTA NOTARIAL

Es un resumen escrito fehaciente y auténtico de todo acto productor de efectos jurídicos que el notario extiende, levanta o elabora.

Las actas notariales son documentos públicos, que los notarios a petición de parte, los redactan y autorizan.

El acta notarial, no es un negocio jurídico, ni un contrato, su accionar por su propia naturaleza, se enmarca en relaciones de carácter familiar - patrimonial.

El acta notarial es la consecuencia de un acuerdo de voluntades, no de un litigio, es rogatoria, es decir, se realiza a petición de parte, no procede de oficio y brinda seguridad jurídica a los peticionarios.

Características del acta notarial:

- ✓ en ella consta solamente la firma del notario que da fe
- ✓ se requiere solamente de la comparecencia de la parte solicitante
- ✓ la cuantía es indeterminada
- ✓ se la realiza a petición de parte
- ✓ es susceptible de ampliación
- ✓ dependiendo de su contenido debe ser objeto de marginación

Actas de diligencias que tienen relación con personas.- cuando se trate de notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, fuera del despacho notarial, la diligencia la cumplirá el notario personalmente en el lugar que ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta. Si en el lugar indicado por el interesado no se encontrare persona alguna o si el notario no fuere atendido, se hará constar tal circunstancia en el acta.

Requisitos y formalidades de las actas notariales:

- ✓ los nombres de los otorgantes, notario y testigos, según el caso
- ✓ la cosa, cantidad o materia de la obligación
- ✓ las cláusulas principales para conocer su naturaleza y efectos
- ✓ el lugar y fecha del otorgamiento y
- ✓ la suscripción de los que intervienen en la misma

Elementos internos del acta, conocidos también como la parte material:

- ✓ la comparecencia
- ✓ la identificación y
- ✓ el consentimiento

ACTAS DE CONSTATACIÓN

Los notarios, previa instancia de parte, extenderán y autorizarán actas en que se consignen los hechos y circunstancias que presencien o consten y que por su naturaleza no sean materia de contrato.

ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN

Es aquella mediante la cual, ante el requerimiento de una persona natural o jurídica particular o de una autoridad, el notario hace conocer directamente a otra persona sobre un acto o negocio jurídico concreto. (**Ver: Notificación**).

ACTA DE PROTESTO

De acuerdo al numeral 6 del Artículo 18 de la Ley Notarial, en relación con el Art. 452 del Código de Comercio, es facultad del notario, levantar protestos por falta de acepción o de pago de letras de cambio o pagarés a la orden, lo que debe hacerlo mediante un acta.

Con el acta de protesto notarial el tenedor puede ejercitar las acciones legales que estime procedentes (**Ver: Protesto**).

ACTO SIMULTÁNEO

Las escrituras públicas deben realizarse en un sólo acto. Es decir, que todo su proceso de elaboración (otorgamiento, lectura, firmas y la autorización), deben sucederse en un sólo proceso ininterrumpido, dentro de un mismo día, hora y lugar y ante la presencia conjunta de los otorgantes, el notario y los testigos, si éstos fueren necesarios (Numeral 11 del Art. 29 Ley Notarial).

ADJUDICACIÓN

Adjudicación de bienes.- consiste en la asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les corresponden según ley, testamento o convenio.

También se conoce como adjudicación, la declaración de una autoridad competente acerca de que algo concreto pertenece a una persona.

En relación a las adjudicaciones hay varios términos, que vale la pena describirlos:

- ✓ bien adjudicado, el objeto de una adjudicación voluntaria o legal
- ✓ adjudicador, el que realiza alguna adjudicación, con poder para ello y potestad para la transmisión o la entrega
- ✓ adjudicante, quien adjudica, ya sea por disponer de lo propio a favor de otros, o ya sea por contar con autoridad para la distribución, o reparto pertinente
- ✓ adjudicatario, es la persona a la que se le adjudica uno o varios bienes

ALBACEA FIDUCIARIO

Es la persona a quien un testador de forma confidencial y secreta le encarga invertir en uno o más objetos lícitos una parte de sus bienes de los que puede disponer libremente (Art. 1332 Código Civil).

Conforme lo dispuesto en el artículo 1333 del Código Civil, los encargos que el testador haga secreta y confidencialmente y en que haya de emplearse alguna parte de sus bienes, se sujetará a las reglas siguientes:

1a.- Deberá designarse en el testamento la persona del albacea fiduciario

2ª.- El albacea fiduciario tendrá las calidades necesarias para ser albacea y legatario del testador

3a.- Deberán expresarse en el testamento las especies o la determinada suma que ha de entregársele para el cumplimiento de su cargo

Faltando cualquiera de estos requisitos no valdrá la disposición.

No se podrá destinar a dichos encargos secretos, más que la mitad de la porción de bienes de que el testador haya podido disponer a su arbitrio (Art. 1334 Código Civil).

El albacea fiduciario no estará obligado en ningún caso a revelar el objeto del encargo secreto, ni a dar cuenta de su administración (Art. 1337 Código Civil).

AMOJONAMIENTO

Es el acto de delimitar con señales visibles, como mojones, piedras, postes, etcétera un bien raíz. Evitando de esta manera pleitos o acciones judiciales por usurpaciones o falta de acuerdos.

Los notarios pueden autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, cuando exista acuerdo entre las partes y tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos.

Al efecto, el notario y los interesados señalarán fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos.

De esta diligencia se levantará un acta, siempre y cuando exista conformidad de todas las partes, la que se agregará al protocolo del notario y de la cual se entregará copias

certificadas a las mismas para su catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

De presentarse oposición, el notario procederá a protocolizar todo lo actuado y entregará copias a los interesados, para que éstos, de considerarlo procedente, comparezcan a demandar sus pretensiones de derecho ante los jueces competentes (Numeral 21 del Art. 18 Ley Notarial).

Requisitos para autorizar los actos de amojonamiento y deslinde:

- ✓ petición conjunta de los colindantes, patrocinada por abogado
- ✓ certificados del registro de la propiedad para verificar la situación jurídica actual de los predios

Amojonamiento de predios que aún no han sido divididos

El amojonamiento es procedente si cada colindante interesado tiene una escritura de cuerpo cierto y determinado. En este caso se pueden fijar linderos por primera vez, conforme lo faculta el numeral 21 del Art. 18 de la Ley Notarial. Pero si los intervinientes poseen un cuerpo íntegro proindiviso, para que cada uno tenga su lote debidamente delimitado, lo procedente es la celebración de una escritura de partición.

ANTICRESIS

Es un contrato mediante el cual un deudor entrega a su acreedor un bien raíz para que se pague con sus frutos.

La cosa raíz puede pertenecer al deudor, o a un tercero que consienta en la anticresis.

Este contrato se perfecciona por la tradición del inmueble (Arts. 2337, 2338 y 2339 Código Civil).

ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

El sistema arbitral es un mecanismo alternativo de solución de conflictos al cual las partes pueden someter de mutuo acuerdo, las controversias susceptibles de transacción existentes o futuras, para que sean resueltas por los tribunales de arbitraje administrado o por árbitros independientes que se conformaren para conocer dichas controversias (Art. 1 Ley de Arbitraje y Mediación).

Un tribunal de arbitraje y mediación se constituirá con tres árbitros principales y un alterno, quien intervendrá inmediatamente en el proceso en caso de falta, ausencia o impedimento definitivo de un principal.

Para el caso de árbitros independientes el tribunal se posesionará ante un notario y actuará como secretario la persona designada por los propios árbitros (Art. 17 Ley de Arbitraje y Mediación).

ARRENDAMIENTO

Es un contrato mediante el cual, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales (Art. 1856 Código Civil).

ATRIBUCIONES DE LOS NOTARIOS

Según el artículo 18 de la Ley Notarial, son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, las siguientes:

- 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
- 2.- protocolizar instrumentos públicos o privados por orden judicial o a solicitud de parte interesada patrocinada por abogado, salvo prohibición legal
- 3.- autenticar las firmas puestas ante el en documentos que no sean escrituras públicas
- 4.- dar fe de la supervivencia de las personas naturales
- 5.- dar fe de la exactitud, conformidad y corrección de fotocopias y de otras copias producidas por procedimientos o sistemas técnico - mecánicos, de documentos que se les hubieren exhibido, conservando una de ellas con la nota respectiva en el Libro de Diligencias que llevarán al efecto
- 6.- levantar protestos por falta de aceptación o de pago de letras de cambio o pagarés a la orden particularizando el acto pertinente conforme a las disposiciones legales aplicables, actuación que no causará impuesto alguno
- 7.- intervenir en remates y sorteos a petición de parte e incorporar al Libro de Diligencias las actas correspondientes, así como las de aquellos actos en los que hubieren intervenido a rogación de parte y que no requieran de las solemnidades de la escritura pública
- 8.- conferir extractos en los casos previstos en la Ley
- 9.- practicar reconocimiento de firmas
- 10.- receptor la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido

sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido a subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas

11.- aceptar la declaración juramentada del titular de dominio con intervención de dos testigos idóneos que acrediten que la persona que va a donar un bien, tenga bienes suficientes adicionales que garanticen su subsistencia, lo cual constará en acta notarial, la que constituirá suficiente documento habilitante para realizar tal donación

12.- aceptar la declaración juramentada de quienes se creyeren con derecho a la sucesión de una persona difunta, presentando la partida de defunción del de cujus y las de nacimiento u otros documentos para quienes acrediten ser sus herederos, así como la de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho del cónyuge sobreviviente si los hubiera. Tal declaración con los referidos instrumentos, serán suficientes documentos habilitantes para que el notario conceda la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración deberá constar en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente

13.- tramitar la solicitud de disolución y liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes por mutuo acuerdo, previo reconocimiento de las firmas de los solicitantes ante el notario, acompañando la partida de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho. Transcurridos diez días de tal reconocimiento el Notario convocará a audiencia de conciliación en la cual los cónyuges, personalmente o por medio de apoderados ratificarán su voluntad de declarar disuelta la sociedad de gananciales formada por el matrimonio o unión de hecho. El acta respectiva se protocolizará en la notaría y su copia se subinscribirá en el Registro Civil correspondiente, particular del cual se tomará nota al margen del acta protocolizada

14.- autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan la libre administración de sus bienes cumpliendo las disposiciones pertinentes del Código Orgánico General de Procesos. Igual procedimiento se seguirá para los remates voluntarios de quienes tienen la libre administración de sus bienes

15.- aceptar informaciones sumarias y de nudo hecho

16.- sentar razón probatoria de la negativa de recepción de documentos o de pago de tributos por parte de los funcionarios públicos o agentes de recepción

17.- protocolizar las capitulaciones matrimoniales, inventarios solemnes, poderes especiales, revocatorias de poder que los comerciantes otorgan a sus factores y dependientes para administrar negocios

18.- practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones

19.- proceder a la apertura y publicación de testamentos cerrados. Para el efecto, el que tenga o crea tener interés en la sucesión de una persona, puede solicitar al notario, ante quien el causante otorgó el testamento y lo haya conservado en su poder, proceda a exhibirlo para su posterior apertura y publicación en la fecha y hora que para tal propósito señale. En su petición el interesado indicará adicionalmente, el nombre y dirección de otros herederos o interesados que conozca, y que se disponga de una publicación, en un medio de prensa escrito de amplia circulación local o nacional, para los presuntos beneficiarios. Trascurridos no menos de treinta días, en la fecha y hora señalados, previa notificación a los testigos instrumentales, el notario levantará un acta notarial en la que dejará constancia del hecho de haberlo exhibido a los peticionarios la cubierta del testamento, declarando si así corresponde, adicionalmente junto con los comparecientes, que en su concepto la cerradura, sellos, lacras o marcas no presentan alteración alguna.

En la diligencia notarial, a la que se permitirá el acceso a todo interesado que justifique un presunto interés en el contenido del testamento, de presentarse oposición a la práctica de esta diligencia, el notario oír la exposición. En este evento, elaborará un acta con los fundamentos de la oposición y la enviará a conocimiento de juez competente, cumpliendo el procedimiento de ley, ante quien se deberá llevar a efecto el juicio de apertura y publicación de testamento cerrado de conformidad con las normas previstas en los Códigos Civil y Orgánico General de Procesos.

De no presentarse oposición, el notario procederá a efectuar el reconocimiento de firmas y rúbricas de los testigos instrumentales, así como de que la cubierta y el sobre que contiene el testamento cerrado del testador, es el mismo que se presentó para su otorgamiento al notario. De no presentarse todos los testigos instrumentales, el notario abonará las firmas de los testigos faltantes con una confrontación entre las que aparecen en la carátula con las que constan en la copia de la misma que debe reposar en los protocolos de la notaría, según lo dispone el Art. 25 de la Ley Notarial. El notario actuante confrontará la firma del notario que ejercía el cargo al momento de su otorgamiento con su firma constante en otros instrumentos notariales incorporados en el protocolo.

En el caso de que la cubierta del testamento presentare notorias alteraciones que haga presumir haberse abierto, el notario luego de proceder a la apertura y publicación del testamento, levantará el acta pertinente haciendo constar estos particulares y remitirá todo lo actuado al juez competente. En estos casos el testamento únicamente se ejecutará en virtud de sentencia ejecutoriada que así lo disponga. La diligencia concluye con la suscripción del acta de apertura y lectura del testamento, al cabo de lo cual todo lo actuado se incorporará al protocolo del notario, a fin de que otorgue las copias respectivas

20.- será facultad del notario proceder al registro de firmas de funcionarios y representantes de personas jurídicas, siempre y cuando haya petición de parte y el notario tenga conocimiento pleno de quien registra su firma. El documento que contenga la certificación de firma en virtud de este procedimiento de registro, gozará de autenticidad, pero no tendrá los efectos probatorios de instrumento público, para cuyo efecto se procederá de conformidad con lo previsto en las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos.

Nota: Numeral 7 reformado por Ley No. 62, publicada en Registro Oficial 406 de 28 de Noviembre del 2006

21.- autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, que a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto, se señalará fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos.

De esta diligencia se levantará un acta, siempre y cuando exista conformidad de todas las partes, la que se agregará al protocolo del notario y de la cual se entregará copias certificadas a las mismas para su catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

De presentarse oposición, el notario procederá a protocolizar todo lo actuado y entregará copias a los interesados, para que éstos, de considerarlo procedente, comparezcan a demandar sus pretensiones de derecho ante los jueces competentes

22.- tramitar divorcios por mutuo consentimiento, únicamente en los casos en que los cónyuges no tengan hijos menores de edad o bajo su dependencia. Para el efecto, los cónyuges expresarán en el petitorio, bajo juramento, lo antes mencionado y su voluntad

definitiva de disolver el vínculo matrimonial, mismo que deberá ser patrocinado por un abogado en libre ejercicio, cumpliendo adicionalmente en la petición, lo previsto en el Art. 107 del Código Civil. El notario mandará que los comparecientes reconozcan sus respectivas firmas y rúbricas y fijará fecha y hora para que tenga lugar la audiencia, dentro de un plazo no menor de sesenta días, en la cual los cónyuges deberán ratificar de consuno y de viva voz su voluntad de divorciarse. El notario levantará un acta de la diligencia en la que declarará disuelto el vínculo matrimonial, de la que debidamente protocolizada, se entregará copias certificadas a las partes y se oficiará al Registro Civil para su marginación respectiva; el Registro Civil a su vez, deberá sentar la razón correspondiente de la marginación en una copia certificada de la diligencia, que deberá ser devuelta al notario e incorporada en el protocolo respectivo. El sistema de correo electrónico podrá utilizarse para el trámite de marginación señalada en esta disposición. Los cónyuges podrán comparecer directamente o a través de procuradores especiales. De no realizarse la audiencia en la fecha designada por el notario, los cónyuges podrán solicitar nueva fecha y hora para que tenga lugar la misma, debiendo cumplirse dentro del término de 10 días posteriores a la fecha en la cual debió celebrarse originalmente. De no darse la audiencia, el notario archivará la petición

23.- proceder a la liquidación de sociedad de bienes o de la sociedad conyugal, para este efecto, sin perjuicio de la facultad jurisdiccional de los jueces de lo civil, los cónyuges o ex-cónyuges, o los convivientes vinculados bajo el régimen de la unión de hecho, según el caso, podrán convenir mediante escritura pública, una vez disuelta la sociedad conyugal o la sociedad de bienes que se haya formado como consecuencia de la unión de hecho, la liquidación de la sociedad de bienes. Este convenio se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente cuando la liquidación comprenda bienes inmuebles, y en el Registro Mercantil cuando existieren bienes sujetos a este Registro. Previamente a la inscripción, el notario mediante aviso que se publicará por una sola vez en uno de los periódicos de circulación nacional, hará conocer la liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes de la unión de hecho, para los efectos legales consiguientes. Transcurrido el término de veinte días desde la publicación y de no existir oposición, el notario sentará la respectiva razón notarial y dispondrá su inscripción en el registro o registros correspondientes de los lugares en los que se hallaren los inmuebles y bienes objeto de esta liquidación. De presentarse oposición, el notario procederá a protocolizar todo lo actuado y entregará copias a los interesados, para que éstos, de considerarlo

precedente, comparezcan a demandar sus pretensiones de derecho ante los jueces competentes

24.- autorizar la emancipación voluntaria del hijo adulto, conforme lo previsto en el Art. 309 del Código Civil. Para este efecto, los padres comparecerán ante el notario a dar fin a la patria potestad, mediante declaración de voluntad que manifieste esta decisión, la que constará en escritura pública, donde además se asentará la aceptación y consentimiento expreso del hijo a emanciparse. A esta escritura pública se agregará como habilitantes los documentos de filiación e identidad respectivos, y las declaraciones juramentadas de dos testigos conformes y sin tacha, que abonen sobre la conveniencia o utilidad que percibiría el menor adulto con esta emancipación. El notario dispondrá la publicación de la autorización, por una sola vez en la prensa, cuya constancia de haberse publicado se incorporará en el protocolo, con lo cual entregará las copias respectivas para su inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil del cantón en el que se hubiere hecho la emancipación

25.- tramitar la petición de declaratoria de interdicción para administrar los bienes de una persona declarada reo por sentencia ejecutoriada penal; para el efecto se adjuntará la sentencia ejecutoriada. En el acta que establezca la interdicción, se designará un curador

26.- solemnizar la declaración de los convivientes sobre la existencia de la unión de hecho, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 222 del Código Civil. El notario levantará el acta respectiva, de la que debidamente protocolizada, se conferirá copia certificada a las partes

27.- declarar la extinción de usufructo, previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los casos siguientes:

- a) por muerte del usufructuario
- b) por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación y
- c) por renuncia del usufructuario

28.- practicar mediante diligencia notarial, notificaciones de traspaso o cesiones de derechos o créditos personales, la cual se hará en persona o por tres boletas en el domicilio del deudor, a quien se entregará una boleta en que conste la nota de traspaso y se determinen el origen, la cantidad y la fecha del crédito. Si el título fuere una escritura pública, se indicará, además, el protocolo en que se haya otorgado, y se anotará el traspaso al margen de la matriz, para que éste sea válido

29.- aprobar la constitución o reforma de sociedades civiles y mercantiles y demás actos atinentes con la vida de estas y oficiar al Registrador Mercantil para su inscripción, cuando no corresponda a la Superintendencia de Compañías y Valores

30.- autorizar la inscripción de matrículas de comercio en el registro pertinente

31.- requerir a la persona deudora para constituirla en mora, de conformidad con el Art. 1567 del Código Civil

32.- receptor la declaración juramentada sobre estado civil de las personas cuando estas lo requieran, con el objetivo de tramitar la posesión notoria del estado civil

33.- tramitar la caución e inventario en el usufructo, para determinar que esta sea suficiente para la conservación y restitución del bien que se trate y para el inventario solemne. Para el efecto, se acompañará a la solicitud, el documento que acredite el avalúo pericial o el inventario, dependiendo el caso, realizado por uno de los peritos acreditados por el Consejo de la Judicatura

34.- solemnizar la designación de administrador común, mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición y reconocimiento de la firma de los solicitantes

35.- solemnizar el desahucio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado

36.- inscribir contratos de arrendamiento, cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico

37.- solemnizar la partición de bienes hereditarios mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición, reconocimiento de la firma de los solicitantes y los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes.

De existir controversia en los casos previstos con competencia exclusiva para notarios, la o el notario deberá enviar copia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del cantón de su ejercicio dentro del término de tres días contados a partir de recibida la oposición, con el objetivo de que luego del respectivo sorteo se radique la competencia en uno de los jueces de lo civil del cantón quien procederá mediante proceso sumario.

38.- la o el notario notificará, a petición de parte, la revocatoria de mandato o poder, siempre que el domicilio de la persona por notificarse se encuentre dentro del cantón o jurisdicción territorial en el que ejerce sus funciones. La notificación se efectuará de

conformidad con las reglas para la citación en persona o por boletas establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

Otras atribuciones de los notarios:

- ✓ receptor la autorización para que los niños, niñas y adolescentes puedan salir del país
- ✓ notificar de su remoción a una autoridad de elección popular
- ✓ redactar las pólizas a prevención, conjuntamente con los corredores, en materia de seguros
- ✓ receptor las fijaciones u otros medios que incorporen prestaciones protegidas
- ✓ legalizar una traducción de un documento escrito en lengua extranjera, autenticando la firma del intérprete impreso en el documento
- ✓ protocolizar los inventarios de instituciones financieras en liquidación forzosa
- ✓ presenciar la apertura de casilleros o cajas de seguridad de las instituciones del sistema financiero
- ✓ citar a una persona demandada por alimentos
- ✓ elevar a escritura pública los contratos previstos en la ley orgánica del sistema nacional de contratación pública
- ✓ presenciar la destrucción de archivos, grabaciones, etcétera del consejo nacional de valores
- ✓ dar fe que las copias entregadas por una compañía son iguales a las que reposan en los archivos de las mismas
- ✓ receptor las declaraciones juramentadas sobre pérdidas por bajas de inventario
- ✓ receptor la declaración de renuncia a la nacionalidad adquirida, para recobrar la ecuatoriana
- ✓ posesionar al tribunal de árbitros independientes

AUTENTICACIÓN DE FIRMAS

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del Art. 18 de la Ley Notarial, es atribución del notario autenticar las firmas puestas ante él en documentos que no sean escrituras públicas.

Mediante este acto el notario da fe que las firmas estampadas en el documento fueron suscritas en su presencia en determinada fecha, el acta la firma sólo el notario, y una copia de la misma se incorpora al libro de diligencias.

El documento en el cual se realiza la autenticación de firmas, como es lógico, debe tener la misma fecha del de la suscripción.

AUTENTICIDAD

La autenticidad se refiere al hecho de haber sido el instrumento público, realmente otorgado y autorizado por las personas competentes.

AUTORIZACIÓN NOTARIAL

Autorizar, certificar o legalizar un documento, es el acto mediante el cual un notario acredita la legitimidad de un documento.

En opinión del tratadista argentino Carlos Nicolás Gattari (*), la autorización notarial es el acto mediante el cual el notario, luego de la firma de los otorgantes y de los testigos (si los hubiere) firma y rubrica un acto o contrato, convirtiéndole al mismo en un instrumento público, con la plenitud de sus efectos legales³.

Si bien a los comparecientes les corresponde otorgar el negocio y conformar el instrumento, sólo el notario, en calidad de sujeto activo y pasivo al mismo tiempo, lo puede autorizar.

La autorización por lo tanto es un acto propio del notario.

Desde luego, la autorización no consiste solamente en el hecho de que el notario firme la escritura pública, sino que ésta es el último acto en el proceso de elaboración del instrumento público, en el que las partes, los testigos, si los hubiere y el notario, actuando en unidad de acto, le dan al acto o contrato existencia legal y eficacia jurídica.

³ (GATTARI, CARLOS Nicolás, “PRÁCTICA NOTARIAL”. Volumen 2. Página 135)

AUTORIZACIÓN PARA QUE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES PUEDAN SALIR DEL PAÍS

Los niños, niñas y adolescentes ecuatorianos y extranjeros residentes en el Ecuador que viajen fuera del país con uno de sus progenitores deben contar con la autorización del otro.

En caso de que viajen solos o con terceros, requieren la autorización de los dos progenitores, salvo que uno de ellos esté privado de la patria potestad; o en su defecto, con la autorización del Juez.

El o los progenitores podrán otorgar la autorización antes indicada ante un juez o un notario público.

Cuando los niños, niñas o adolescentes viajen solos o en compañía de terceros, en la autorización de salida deberá constar:

- ✓ el motivo del viaje
- ✓ el tiempo que permanecerá fuera del país y
- ✓ el lugar preciso de su residencia en el extranjero

Si se trata de salida por un tiempo superior a los seis meses, la autoridad que emitió la autorización la pondrá inmediatamente en conocimiento del Ministerio de Relaciones Exteriores que deberá controlar permanentemente la localización, actividades y estado general de los niños, niñas y adolescentes que han salido del país en éstas condiciones.

No se requiere autorizaciones cuando los menores viajen en compañía de los dos progenitores o uno de ellos cuente con la autorización del otro constando en documento público y debidamente autenticado en caso de haber sido otorgado en país extranjero (Arts. 109, 110 y 111 Código de la Niñez y Adolescencia).

Vale la pena aclarar, que son los padres son los que autorizan la salida del país a sus hijos menores; el notario solo solemniza dicha autorización.

CAPACIDAD

Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

- ✓ que sea legalmente capaz
- ✓ que consenta 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.

Toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces (Arts. 1461 y 1462 del Código Civil).

Toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces.

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

La capacidad de goce es la aptitud de una persona para adquirir derechos o contraer obligaciones. La capacidad de goce corresponde a todas las personas naturales o jurídicas.

La capacidad jurídica es la aptitud de una persona para adquirir derechos o contraer obligaciones y poderlos ejercer por sí misma.

Capacidad de ejercicio es la aptitud de una persona para ejercer derechos o contraer obligaciones por sí misma, sin que intervenga otro titular, sin el ministerio o autorización de otra persona.

No existe incapacidad de goce, pero sí incapacidad de ejercicio.

La incapacidad de ejercicio puede ser general, que a la vez es absoluta o relativa y especial.

Incapacidad Relativa: es aquella que sufren ciertas personas cuyos actos, en ciertas circunstancias y en determinados supuestos previstos por las leyes, pueden tener valor legal. Sus efectos son la nulidad relativa.

Incapacidad Especial: también llamada incapacidad particular o inhabilidad, se refiere únicamente a ciertos actos jurídicos y afectan a un sujeto capaz y se establece en beneficio de los terceros y no del propio incapaz. Así podemos citar entre otros: la prohibición para ser Ministros de Estado a los parientes del Presidente de la República.

La incapacidad de ejercicio puede ser: general y especial o particular.

Es general cuando se refiere a todo acto jurídico; la persona afectada por esta incapacidad no puede ejecutar ninguna clase de acto jurídico, excepto aquellos que expresamente la ley lo autoriza. La incapacidad es general en los casos de los absoluta y de los relativamente incapaces, porque unos y otros no pueden celebrar, por regla general, ningún acto jurídico, salvo aquellos que la ley expresamente les permite.

La incapacidad especial o particular es la que se refiere a la ejecución de ciertos y determinados actos jurídicos; los individuos afectados por una incapacidad particular pueden celebrar todos los actos de la vida jurídica, excepto aquellos actos o contratos que la ley les prohíbe. Ejemplo, los cónyuges no pueden hacerse donaciones entre vivos.

Son incapaces absolutos aquellas personas que no pueden ejecutar acto jurídico alguno, bajo ningún respecto y en ninguna circunstancia, de manera que los actos que ejecutan no tienen ninguna eficacia y no producen siquiera obligación natural. La ley presume que estas personas carecen de voluntad y que por eso sus actos son nulos de nulidad absoluta.

Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito o por lenguaje de señas. Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales y no admiten caución.

Los actos y contratos del demente, posteriores a la sentencia de interdicción, serán nulos, aunque se alegue haberse ejecutado o celebrado en un intervalo lúcido. Y por el contrario, los actos y contratos ejecutados o celebrados sin previa interdicción serán válidos, a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente.

Incapacidad relativa: los actos de los relativamente incapaces son válidos siempre que los ejecuten con sujeción a las reglas establecidas por la ley para protegerlos.

Son incapaces relativos los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Los menores adultos que se encuentren aún bajo la patria potestad de sus padres o bajo una curaduría, son considerados como incapaces relativos.

Representación de los incapaces: los incapaces para poder actuar en el mundo jurídico, deben hacerlo mediante representantes.

Los representantes de los menores de edad, son los progenitores en ejercicio de la patria potestad. A falta de progenitores y también para el caso de los demás incapaces esta representación es confiada a los guardadores.

Las guardas se clasifican en: tutelas, para los menores de edad y en curatelas, para los demás interdictos.

Tanto las tutelas como las curatelas pueden ser testamentarias (señaladas en testamento), legítimas (conferidas por la ley) o dativas (conferidas por un juez).

Las guardas solo pueden ser ejercidas por personas naturales.

El cargo de tutor puede ser ejercido por todas las personas capaces, salvo las expresamente prohibidas por la ley.

Están prohibidos de ejercer el cargo de tutor:

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

- ✓ el padrastró y madrastra por su entenado
- ✓ los acreedores o deudores del pupilo (salvo excepción legal)
- ✓ el que disputa el estado civil al pupilo
- ✓ los miembros de la Policía y de las Fuerzas Armadas en servicio activo

Es necesaria autorización judicial expresa para las siguientes actuaciones del tutor:

- ✓ para contraer matrimonio con el pupilo, sin que previamente la cuenta de la administración haya sido aprobada por el juez, con audiencia del ministerio público
- ✓ para enajenar o gravar bienes inmuebles, objetos preciosos y valores mobiliarios de los pupilos, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción
- ✓ para repudiar la herencia del pupilo o aceptarla sin beneficio de inventario
- ✓ para proceder a la partición de la herencia o división de los bienes que el pupilo posee pro - indiviso
- ✓ para arrendar predios rústicos por tiempo superior a ocho años y predios urbanos por más de cinco años. (El tutor no podrá jamás arrendar el mismo estos bienes)
- ✓ para ejecutar cualquier acto o contrato en que directa o indirectamente tengan interés el tutor, o su cónyuge, o cualquiera de sus ascendientes o descendientes, o sus padres o hijos

Consentimiento, es el acto de voluntad por el cual se quiere, admite o tolera algo.

Según el Código Civil, el consentimiento es el concurso entre la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

Causa, es el motivo que induce al acto o contrato.

Causa ilícita, es la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

(Nota: En los contratos de compraventa la causa jurídica para el vendedor es la obligación del comprador de pagarle el precio y la causa jurídica para el comprador consiste en la obligación del vendedor de transferirle el dominio de la cosa).

Objeto, si el objeto es un hecho, es necesario que sea físico y moralmente posible.

El objeto es físicamente imposible cuando es contrario a la naturaleza.

El objeto es moralmente imposible cuando es prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres, al orden público y, cuando una cosa está fuera del comercio.

Las formalidades o solemnidades como elementos de validez, es la manera conforme a la cual debe manifestarse la voluntad o el consentimiento, para la validez del acto jurídico.

Los efectos de las omisiones de solemnidades previstas por la ley para los actos jurídicos, es la nulidad de ese acto o contrato, o el desconocimiento de los efectos jurídicos del mismo.

Son causas de nulidad:

- ✓ objeto ilícito
- ✓ falta de objeto
- ✓ causa ilícita
- ✓ falta de causa;
- ✓ omisión de las formalidades exigidas por la ley
- ✓ falta de voluntad o consentimiento e
- ✓ incapacidades especiales para ejecutar ciertos actos

CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Se conocen con el nombre de capitulaciones matrimoniales las convenciones que celebran los esposos o los cónyuges antes, al momento de la celebración o durante el matrimonio,

relativas a los bienes, a las donaciones y a las concesiones que se quieran hacer el uno al otro, de presente o de futuro (Art. 150 Código Civil).

Las capitulaciones matrimoniales se otorgarán por escritura pública, o en el acta matrimonial.

Si se refieren a inmuebles, se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente y, en todo caso, se anotarán al margen de la partida de matrimonio (Art. 151 Código Civil).

En las capitulaciones matrimoniales se designarán:

- ✓ los bienes que aportan al matrimonio, con expresión de su valor
- ✓ la enumeración de las deudas de cada uno
- ✓ el ingreso a la sociedad conyugal de ciertos bienes que, conforme a las reglas generales, no ingresarían
- ✓ la determinación, por parte de cualquiera de los esposos o cónyuges, de que permanezcan en su patrimonio separado, ciertos bienes que, conforme a las reglas generales ingresarían al patrimonio de la sociedad conyugal y
- ✓ en general, pueden modificarse en las capitulaciones matrimoniales, las reglas sobre la administración de la sociedad conyugal, siempre que no sea en perjuicio de terceros (Art. 152 Código Civil)

El menor hábil para contraer matrimonio podrá hacer, en las capitulaciones matrimoniales, con aprobación de la persona o personas cuyo consentimiento le haya sido necesario para el matrimonio, todas las estipulaciones de que sería capaz si fuese mayor.

Para la celebración de las capitulaciones matrimoniales de menores, el notario debe solicitar el documento de emancipación o la autorización expresa de las personas que posean su patria potestad, los mismos que son generalmente sus padres.

Por otra parte, según lo establecido en el Art. 149 del Código Civil, si en las capitulaciones matrimoniales se otorga la administración de la sociedad conyugal al cónyuge menor de edad, se requiere del nombramiento de un curador para que dicho menor pueda administrar dicha sociedad conyugal.

El que se halla bajo curaduría por otra causa que el de la menor edad, necesitará de la autorización de su curador para las capitulaciones matrimoniales, y en lo demás estará sujeto a las mismas reglas que el menor.

Las capitulaciones matrimoniales no se entenderán irrevocablemente otorgadas y podrán modificarse antes o durante el matrimonio, de común acuerdo entre los cónyuges (Art. 155 Código Civil).

No valdrán contra terceros las adiciones o alteraciones que se hagan en las capitulaciones matrimoniales, aunque se hayan otorgado en el tiempo y con los requisitos debidos, a menos que se anexen un extracto o minuta de las escrituras posteriores al margen del protocolo de la primera escritura o de la partida de matrimonio, en su caso.

Tampoco afectarán los derechos de los acreedores constituidos con anterioridad a dichas alteraciones o adiciones, de perseguir sus créditos en los bienes cuyo régimen se modificó (Art. 156 Código Civil).

Los cónyuges que han disuelto su sociedad conyugal ya no pueden hacer capitulaciones matrimoniales, porque ya no hay sociedad conyugal.

Una vez disuelta la sociedad conyugal, la misma ya no puede reestablecerse. Sólo si la pareja se divorciara y se vuelve a casar, se restablecería la sociedad conyugal.

CASILLEROS O CAJAS DE SEGURIDAD (arrendamiento)

Los casilleros o cajas de seguridad deben ser arrendados por las instituciones del sistema financiero mediante contrato escrito.

Si hubiere transcurrido seis meses o más desde la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de un casillero o caja, el banco o cualquier institución del sistema financiero podrán proceder a la apertura del mismo, con el siguiente trámite:

a) el banco o la institución del sistema financiero notificará al cliente por correo a su último domicilio registrado en el banco y de no recibir respuesta satisfactoria dentro de los 15 días siguientes, le notificará por la prensa, mediante dos publicaciones que se realizarán

en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar en que se halle la respectiva oficina bancaria. Las publicaciones se harán con intervalos de ocho días y la segunda al menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la apertura de los casilleros o cajas. El aviso contendrá: el nombre y ubicación de la oficina bancaria que procederá a la apertura, los nombres de los arrendatarios notificados y la fecha en que se iniciará tal apertura

b) en el día señalado y con la presencia de un delegado de la Superintendencia de Bancos, un notario del cantón y un representante debidamente autorizado del banco, se procederá a descerrajar los casilleros o cajas de seguridad de los clientes que hubieren sido notificados a este efecto

c) del contenido de cada casillero o caja se formará un paquete, haciendo previamente, por cuadruplicado, un acta con la lista descriptiva de los bienes, valores y documentos que se hubieren encontrado, la cual será suscrita por los delegados y el notario. La cubierta de cada paquete con el nombre del titular del casillero, será numerada, lacrada e igualmente firmada por los delegados y por el notario

d) los paquetes así formados serán mantenidos en custodia por el banco durante diez años a nombre del arrendatario

e) el original de las actas indicadas será archivado por el notario y sus copias se entregarán a los delegados de la Superintendencia de Bancos y del banco respectivo, al mismo efecto. El cuadruplicado del acta se archivará dentro del paquete respectivo (Art. 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero)

CÉDULA

Según lo prescrito en el numeral 7 del Art. 29 de la Ley Notarial, en la celebración de escrituras pública, cuando uno o varios comparecientes no le presenten sus cédulas de identidad y el notario no les conozca, solicitará la presencia de dos testigos de conocimiento que sean vecinos y conocidos del notario o que porten sus cédulas de identidad.

En el caso de reconocimientos de firmas, aplicando la disposición anterior, un compareciente que no cuenta con su cédula de identidad puede también proceder a reconocer su firma, pero mediante escritura pública.

CERTIFICAR

Certificar, legalizar o autorizar un documento, es el acto mediante el cual, un notario acredita la legitimidad de un documento. (**Ver: Autorización notarial**)

CESIÓN

Es el contrato por el cual una parte llamada cedente, transfiere a otra llamada cesionaria, derechos o acciones que por legítimo título le corresponden; existiendo imprescindiblemente la voluntad y consentimiento de ambas partes.

En el caso de cesión de derecho de herencia, el que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario.

CESIÓN DE CRÉDITOS

Es un contrato bilateral específico en cuya virtud se transmite un derecho que compete contra el deudor.

La cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título (Art. 1841 Código Civil).

La cesión no surte efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor, o aceptada por éste (Art. 1843 Código Civil).

CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS

La cesión y transmisión de derechos y de documentos se hará, si están a la orden del beneficiario, por endoso y en la forma y con los efectos establecidos en el Código de Comercio, por la mera entrega del título respectivo (Art. 204 del Código de Comercio)

CIEGOS

Según lo dispuesto en el Art. 31 de la Ley Notarial, cuando un ciego otorgue un acto o contrato, el documento será leído dos veces en voz alta; la primera, por la persona que indique tal otorgante; y, la segunda por el notario autorizante, quien hará mención especial de tal solemnidad en el documento.

Los no videntes sólo pueden otorgar testamento abierto nuncupativo o público (Art. 1057 Código Civil).

COMODATO O PRÉSTAMO DE USO

Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. El que da la cosa se llama comodante; y, el que recibe la cosa, comodatario (Art. 2077 Código Civil).

COMPAÑÍAS

El Art. 1 de la Ley de Compañías manifiesta:

"Contrato de compañía es aquel por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades".

"Las aportaciones de bienes se entenderán traslativas de dominio....."

Si para la transferencia de los bienes fuere necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta se hará previamente a la inscripción de la escritura de constitución o de aumento de capital en el Registro Mercantil" (Art. 10 de la Ley de Compañías).

Hay varias clases de compañías de comercio:

- ✓ Compañía en nombre colectivo
- ✓ Compañía en comandita simple
- ✓ Compañía en comandita por acciones
- ✓ Compañía de responsabilidad limitada
- ✓ Compañía anónima
- ✓ Compañía de economía mixta

- ✓ Empresas unipersonales de responsabilidad limitada
- ✓ Compañías holding o tenedoras de acciones o de participaciones

COMPAÑÍA EN NOMBRE COLECTIVO

Esta clase de compañías se rige por el principio de la confianza entre socios.

La Compañía en nombre colectivo se contrae entre dos o más personas que hacen el comercio bajo una razón social. La razón social es la fórmula enunciativa de los nombres de todos los socios, o de algunos de ellos, con la agregación de las palabras “y compañía”.

Sólo los nombres de los socios pueden formar parte de la razón social (Art. 36 Ley de Compañías).

Se celebra por escritura pública que debe ser aprobada por un Juez de lo Civil, quien ordenará la publicación de un extracto de la misma, por una sola vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la compañía y su inscripción en el Registro Mercantil (Art. 38 Ley de Compañías).

La publicación por la prensa será solicitada al juez de lo civil dentro del término de quince días, contados a partir de la fecha de celebración de la escritura pública, por los socios que tengan la administración o por el notario, si fuere autorizado para ello. (Arts. 38 y 39 Ley de Compañías)

El extracto de la escritura de constitución de la compañía contendrá:

- ✓ el nombre, nacionalidad y domicilio de los socios que la forman
- ✓ la razón social, objeto y domicilio de la compañía
- ✓ el nombre de los socios autorizados para obrar, administrar y firmar por ella
- ✓ la suma de los aportes entregados, o por entregarse para la constitución de la compañía y
- ✓ el tiempo de duración de ésta.

El capital de la compañía en nombre colectivo se compone de los aportes que cada uno de los socios entrega o promete entregar (Art. 43 Ley de Compañías).

Los aportes de capital no están representados por títulos negociables.

Para la constitución de la compañía se pagará no menos del cincuenta por ciento del capital suscrito.

Por las obligaciones sociales los socios responden en forma solidaria e ilimitada.

Si se prorroga el plazo para el cual la compañía fue constituida, o si se cambia o transforma la razón social, se procederá a la celebración de una nueva escritura pública, en la que constarán las reformas que se hubieren hecho a la original, debiendo también publicarse el extracto e inscribirse la nueva escritura (Art. 41 Ley de Compañías).

A falta de disposición especial en el contrato se entiende que todos los socios tienen la facultad de administrar la compañía y firmar por ella. Si en el acto constitutivo de la compañía sólo alguno o algunos de los socios hubieren sido autorizados para obrar, administrar y firmar por ella, sólo la firma y los actos de éstos, bajo la razón social, obligarán a la compañía (Art. 44 Ley de Compañías)

COMPAÑÍA EN COMANDITA SIMPLE

Se contrae entre uno o varios socios solidarios e ilimitadamente responsables llamados socios comanditados y uno o más socios suministradores de fondos, llamados socios comanditarios, cuya responsabilidad se limita al monto de sus aportes.

No está sujeta a la Superintendencia de Compañías.

Se constituye mediante escritura pública en igual forma y con las mismas solemnidades señaladas para la compañía en nombre colectivo (Art. 61 Ley de Compañías).

La razón social será, necesariamente, el nombre de uno o varios de los socios solidariamente responsables, al que se agregará siempre las palabras “compañía en comandita”, escritas con todas sus letras o la abreviatura que comúnmente suele usarse.

El comanditario que tolerare la inclusión de su nombre en la razón social quedará solidaria e ilimitadamente responsable de las obligaciones contraídas por la compañía (Art. 59 Ley de Compañías).

El socio comanditario no podrá ceder ni traspasar a otras personas sus derechos en la compañía ni sus aportaciones, sin el consentimiento de los demás, en cuyo caso se procederá a la suscripción de una nueva escritura social (Art. 63 Ley de Compañías).

Cuando en una compañía en comandita simple hubiere dos o más socios nombrados en la razón social y solidarios, ya administren los negocios de la compañía todos juntos, o ya uno o varios por todos, regirán respecto de éstos las reglas de la compañía en nombre colectivo, y respecto de los meros suministradores de fondos, las de la compañía en comandita simple. (Art. 64 Ley de Compañías).

LA COMPAÑÍA EN COMANDITA POR ACCIONES

La compañía en comandita por acciones existirá bajo una razón social que se formará con los nombres de uno o más socios solidariamente responsables, seguidos de las palabras “compañía en comandita” o su abreviatura (Art. 303 Ley de Compañías)

La administración de la compañía corresponde a los socios comanditados (Art. 304 Ley de Compañías)

El capital de esta compañía se dividirá en acciones nominativas de un valor nominal igual. La décima parte del capital social, por lo menos, debe ser aportada por los socios solidariamente responsables (comanditados), a quienes por sus acciones se entregarán certificados nominativos intransferibles. En la compañía en comandita por acciones solamente las personas naturales podrán ser socios comanditados, pero las personas jurídicas sí podrán ser socios comanditarios. (Art. 301 Ley de Compañías)

En lo no previsto en esta sección la compañía se regirá por las reglas relativas a la compañía anónima, y los derechos y obligaciones de los socios solidariamente responsables, por las pertinentes disposiciones de las compañías en nombre colectivo y en comandita simple en todo lo que les fuere aplicable (Art. 307 Ley de Compañías).

COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

La compañía de responsabilidad limitada, es la que se contrae entre dos o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

se añadirán, en todo caso, las palabras “Compañía Limitada” o su correspondiente abreviatura. Si se utilizare una denominación objetiva, será una que no pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y los que sirven para determinar una clase de empresa, como “comercial”, “industrial”, “agrícola”, “constructora”, etc. no serán de uso exclusivo e irán acompañadas de una expresión peculiar (Art. 92 Ley de Compañías).

La compañía de responsabilidad limitada no podrá funcionar como tal si sus socios exceden del número de quince; si excediere de este máximo, deberá transformarse en otra clase de compañía o disolverse (Art. 95 Ley de Compañías).

El capital de la compañía estará formado por las aportaciones de los socios y no será inferior al monto fijado por el Superintendente de Compañías y Valores. Estará dividido en participaciones expresadas en la forma en que señale el Superintendente de Compañías y Valores (Art. 102 Ley de Compañías).

La apertura de la cuenta de integración de capital será mínimo con 200 dólares.

La participación que tiene el socio en la compañía de responsabilidad limitada es transferible por acto entre vivos, en beneficio de otro u otros socios de la compañía o de terceros, si se obtuviere el consentimiento unánime del capital social.

La sesión se hará por escritura pública. El notario incorporará al protocolo o insertará en la escritura el certificado del representante de la sociedad que acredite el cumplimiento del requisito referido en el inciso anterior.

En el libro respectivo de la compañía se inscribirá la cesión y, practicada ésta, se anulará el certificado de aportación correspondiente, extendiéndose uno nuevo a favor del cesionario (Art. 113 Ley de Compañías)

El principio de existencia de esta especie de compañía es la fecha de inscripción del contrato social en el Registro Mercantil (Art. 96 Ley de Compañías).

De la forma del contrato: la junta general, formada por los socios legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo de la compañía (Art. 116 Ley de Compañías).

La compañía se constituirá mediante escritura pública que será inscrita en el Registro Mercantil del cantón en el que tenga su domicilio principal la compañía. La compañía existirá y adquirirá personalidad jurídica desde el momento de dicha inscripción. La compañía solo podrá operar a partir de la obtención del Registro Único de Contribuyentes otorgado por parte del SRI. Todo pacto social que se mantenga reservado será nulo. El Registrador Mercantil del cantón donde tuviere su domicilio principal, remitirá los documentos correspondientes con la razón de la inscripción a la Superintendencia de Compañías y Valores a fin de que el Registro de Sociedades incorpore la información en sus archivos.

La constitución también podrá realizarse mediante el proceso simplificado de constitución por vía electrónica de acuerdo a la regulación que para el efecto dictará la Superintendencia de Compañías y Valores. (Art. 136 Ley de Compañías).

COMPAÑÍA ANÓNIMA

La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones.

Las sociedades o compañías civiles anónimas están sujetas a todas las reglas de las sociedades o compañías mercantiles anónimas. (Art. 143 Ley de Compañías).

Se administra por mandatarios amovibles, socios o no.

La denominación de esta compañía deberá contener la indicación de “compañía anónima” o “sociedad anónima”, o las correspondientes siglas. No podrá adoptar una denominación que pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y aquellos con los cuales se determina la clase de empresa, como “comercial”, “industrial”, “agrícola”, “constructora”, etcétera, no serán de uso exclusivo e irán acompañadas de una expresión peculiar (Art. 144 Ley de Compañías).

La compañía se constituirá mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil del cantón en el que tenga su domicilio principal la compañía. La compañía existirá y adquirirá personalidad jurídica desde el momento de dicha inscripción. La compañía solo podrá operar a partir de la obtención del Registro Único de Contribuyentes

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

en el SRI. Todo pacto social que se mantenga reservado, será nulo. (Art. 146 Ley de Compañías).

En caso de que el Superintendente de Compañías niegue la aprobación, de dicha resolución se podrá recurrir ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo.

Ninguna compañía anónima podrá constituirse sin que se halle suscrito totalmente su capital y pagado en una cuarta parte, por lo menos. Para que pueda celebrarse la escritura pública de fundación o de constitución definitiva, según el caso, será requisito haberse depositado la parte pagada del capital social en una institución bancaria, en el caso de que las aportaciones fuesen en dinero.

La compañía anónima no podrá subsistir con menos de dos accionistas, salvo las compañías cuyo capital total o mayoritario pertenezca a una entidad del Sector Público.

En los casos de la constitución simultánea, todos los socios fundadores deberán otorgar la escritura de fundación y en ella estará claramente determinada la suscripción íntegra del capital social.

Tratándose de la constitución sucesiva, la Superintendencia de Compañías y Valores para aprobar la constitución definitiva de una compañía, comprobará la suscripción formal de las acciones por parte de los socios, de conformidad los términos del prospecto de oferta pública (Art. 147 Ley de Compañías).

La escritura de fundación contendrá la declaración juramentada de los comparecientes sobre lo siguiente:

1. el lugar y fecha en que se celebre el contrato
2. el nombre, nacionalidad y domicilio de las personas naturales o jurídicas que constituyan la compañía y su voluntad de fundarla
3. el objeto social, debidamente concretado
4. su denominación y duración

5. el importe del capital social, con la expresión del número de acciones en que estuviere dividido, el valor nominal de las mismas, su clase, así como el nombre y nacionalidad de los suscriptores del capital;

6. la indicación de lo que cada socio suscribe y pagará en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y la parte de capital no pagado y la declaración juramentada, que deberán hacer los accionistas fundadores, sobre la correcta integración y pago del capital social, conforme lo indica el segundo inciso del artículo 147 de la Ley de Compañías

7. el domicilio de la compañía

8. la forma de administración y las facultades de los administradores

9. la forma y las épocas de convocar a las juntas generales

10. la forma de designación de los administradores y la clara enunciación de los funcionarios que tengan la representación legal de la compañía

11. las normas de reparto de utilidades

12. la determinación de los casos en que la compañía haya de disolverse anticipadamente y

13. la forma de proceder a la designación de liquidadores (Art. 150 Ley de Compañías)

Otorgada la escritura de constitución de la compañía, esta se presentará en tres copias notariales al registrador mercantil del cantón, junto con la correspondiente designación de los administradores que tengan la representación legal de la compañía, y los nombramientos respectivos para su inscripción y registro.

El registrador mercantil se encargará de certificar la inscripción de la compañía y de los nombramientos de los administradores, y remitirá diariamente la información registrada al Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías y Valores, la que consolidará y sistematizará diariamente esta información.

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

La constitución y registro también podrán realizarse mediante el proceso simplificado de constitución por vía electrónica de acuerdo a la regulación que dictará para el efecto la Superintendencia de Compañías y Valores (Art. 151 Ley de Compañías).

Suscrito el capital social, un notario dará fe del hecho firmando en el duplicado de los boletines de suscripción (Art. 156 Ley de Compañías).

El derecho de negociar las acciones libremente no admite limitaciones (Art. 191 Ley de Compañías).

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

El estado, las municipalidades, los consejos provinciales y las entidades u organismos del sector público, podrán participar, conjuntamente con el capital privado, en el capital y en la gestión social de esta compañía (Art. 308 Ley de Compañías).

Las escrituras de constitución de las compañías de economía mixta, las de transformación, de reformas y modificaciones de estatutos, así como los correspondientes registros, se hallan exoneradas de toda clase de impuestos y derechos fiscales, municipales o especiales. También se exonera de toda clase de impuestos municipales y adicionales a los actos y contratos y sus correspondientes registros, que efectúen las compañías de economía mixta, en la parte que les correspondería pagar a éstas (Art. 315 Ley de Compañías).

La compañía anónima podrá transformarse en compañía de economía mixta, en colectiva, en comandita, de responsabilidad limitada o viceversa. Cualquier transformación de un tipo distinto será nula.

La transformación de una compañía en nombre colectivo, en comandita simple o de responsabilidad limitada, a otra especie de compañía, requerirá el acuerdo unánime de los socios (Art. 331 Ley de Compañías).

La transformación se hará constar en escritura pública y se cumplirá con todos los requisitos exigidos por la ley para la constitución de la compañía cuya forma se adopte. Además se agregará a la escritura el acuerdo de transformación, la lista de accionistas o socios que hayan hecho uso del derecho de separarse de la compañía por no conformarse con la

transformación, y el balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura, elaborado como si se tratara de un balance para la liquidación de la compañía.

La transformación surtirá efecto desde la inscripción en el Registro Mercantil (Art. 332 Ley de Compañías).

Fusión de las compañías: la fusión se produce cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que les sucede en sus derechos y obligaciones; y, cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo (Art. 337 Ley de Compañías).

División de las compañías o escisión: la junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades (Art. 345 Ley de Compañías).

EMPRESAS UNIPERSONALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Toda persona natural con capacidad legal para realizar actos de comercio, podrá desarrollar por intermedio de una empresa unipersonal de responsabilidad limitada cualquier actividad económica que no estuviere prohibida por la ley, limitando su responsabilidad civil por las operaciones de la misma al monto del capital que hubiere destinado para ello (Art. 1 de la Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada).

La empresa unipersonal de responsabilidad limitada, deberá ser designada con una denominación específica que la identifique como tal.

La antedicha denominación específica deberá estar integrada, por lo menos, por el nombre y/o iniciales del gerente - propietario, al que en todo caso se agregará la expresión “Empresa Unipersonal de Responsabilidad Limitada” o sus iniciales E.U.R.L. Dicha denominación podrá contener, además, la mención del género de la actividad económica de la empresa.

Por nombre del “gerente-propietario” se entiende sus nombres y apellidos completos, o simplemente su primer nombre y su apellido paterno (Art. 8 LEURL).

La empresa unipersonal de responsabilidad limitada, se constituirá mediante escritura pública otorgada por el gerente- propietario que contendrá:

- ✓ el nombre, apellidos, nacionalidad, domicilio y estado civil del gerente-propietario
- ✓ la denominación específica de la empresa
- ✓ el domicilio fijado como sede de la empresa y las sucursales que la misma tuviere
- ✓ el objeto al que se dedicará la empresa
- ✓ el plazo de duración de la misma
- ✓ el monto del capital asignado a la empresa por el gerente-propietario, de conformidad con el artículo 1 de esta Ley
- ✓ la determinación del aporte del gerente-propietario
- ✓ la determinación de la asignación mensual que habrá de percibir de la empresa el gerente-propietario por el desempeño de sus labores dentro de la misma y
- ✓ cualquier otra disposición lícita que el gerente-propietario de la empresa desee incluir (Art. 30 de la LEURL)

Si el gerente-propietario tuviere formado sociedad conyugal, la escritura de constitución de la empresa unipersonal de responsabilidad limitada será otorgada también por su cónyuge o conviviente, a fin de que en la misma se deje constancia de su consentimiento respecto de dicha constitución.

La empresa unipersonal de responsabilidad limitada, no podrá realizar ninguna de las siguientes actividades:

- a) Bancarias
- b) De seguros
- c) De capitalización y ahorro
- d) De mutualismo
- e) De cambio de moneda extranjera
- f) De mandato e intermediación financiera
- g) De emisión de tarjetas de crédito de circulación general
- h) De emisión de cheques viajeros
- i) De financiación o de compra de cartera
- j) De arrendamiento mercantil
- k) De fideicomiso mercantil
- l) De afianzamiento o garantía de obligaciones ajenas
- m) De captación de dineros de terceros y

n) De ninguna de las actividades a que se refieren las leyes de Mercado de Valores; General de Instituciones del Sistema Financiero; de Seguros; y, ni las que requieran por ley de otras figuras societarias

En caso de violación a estas prohibiciones, el gerente-propietario será personal e ilimitadamente responsable de las obligaciones de la empresa y, además, sancionado con arreglo al Código Penal (Art. 16 de la LEURL).

Principales diferencias entre compañía anónima y compañía de responsabilidad limitada:

1.- En las compañías anónimas el capital se divide en acciones, mientras que en las compañías de responsabilidad limitada, los aportes se denominan participaciones o partes sociales.

2.- En la compañía anónima las acciones pueden ser libremente negociadas; en tanto que en la compañías de responsabilidad limitada para que un socio ceda sus participaciones a otro socio o a un tercero, requiere obligatoriamente el consentimiento unánime de los demás socios.

3.- En las compañías anónimas, las personas en su aspecto personal prácticamente no cuentan. Lo que importa es el capital. En cambio en las compañías de responsabilidad limitada las personas importan mucho. La confianza que se tienen entre ellas es fundamental, por ello es imprescindible que la cesión o transferencia de participaciones requiera del consentimiento de la unanimidad del capital.

4.- La compañía de responsabilidad limitada puede tener como mínimo tres miembros, y máximo quince. La compañía anónima puede tener un número ilimitado de accionistas.

Datos importantes en relación a las compañías:

Los cónyuges no pueden constituir una compañía entre ellos a pesar de tener la disolución de la sociedad conyugal; pues según el Art. 218 del Código Civil: “Los cónyuges no pueden celebrar entre sí, otros contratos que los de mandato, los de administración de la sociedad conyugal y capitulaciones matrimoniales. No obstante en caso de separación de

bienes, podrán adquirirlos y mantenerlos en comunidad.”

Según el Art. 99 de la Ley de Compañías, no podrán constituirse compañías de responsabilidad limitada entre cónyuges, ni entre padres e hijos no emancipados.

Cuando en la constitución de una compañía, intervenga como socio una persona jurídica extranjera, la misma debe estar representada por una persona que cuente con un documento que acredite la intervención del socio, representante de la Compañía, documento que debe estar debidamente refrendado con la Apostilla de la Haya o la respectiva acreditación consular ecuatoriana (Ver: documentos otorgados en el extranjero).

Toda compañía extranjera que negocie o contrajese obligaciones en el Ecuador, debe tener un representante legal o apoderado en el país.

Si la actividad que la compañía extranjera va a ejercer en Ecuador corresponde a la ejecución de obras públicas, la prestación de servicios públicos o la explotación de recursos naturales, debe domiciliarse y establecerse en el Ecuador antes de la celebración del contrato correspondiente.

El certificado de depósito es un documento habilitante. El no incluir el mismo en la escritura de constitución de una compañía trae consigo la nulidad de la escritura. De no presentarse su original, el notario debe abstenerse de hacer esa escritura, pues una copia simple del mismo no tiene valor legal alguno.

Los socios fundadores declararán bajo juramento que depositarán el capital pagado de la compañía en una institución bancaria, en el caso de que las aportaciones sean en numerario. Una vez que la compañía tenga personalidad jurídica será objeto de verificación por parte de la Superintendencia de Compañías y Valores a través de la presentación del balance inicial u otros documentos, conforme disponga el reglamento que se dicte para el efecto (Art. 103 de la Ley de Compañías).

Los documentos habilitantes que se necesitan para su constitución, dependen de la clase o tipo de compañía.

COMPAÑÍAS “HOLDING”, O “TENEDORAS DE ACCIONES O DE PARTICIPACIONES”

Compañía Holding o tenedora de acciones, es la que tiene por objeto la compra de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial.

Las compañías así vinculadas elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía, para fines de control y distribución de utilidades de los trabajadores y para el pago de los correspondientes impuestos fiscales. Para cualquier otro propósito podrán mantener estados financieros o de resultados consolidados evitando, en todo caso, duplicidad de trámites o procesos administrativos.

La decisión de integrarse en un grupo empresarial deberá ser adoptada por la Junta General de cada una de las compañías integrantes del mismo. En caso de que el grupo empresarial estuviere conformado por compañías sujetas al control de la Superintendencias de Bancos, las normas que regulen la consolidación de sus estados financieros serán expedidas y aplicadas por ambos organismos (Art. 429 Ley de Compañías).

COMPRAVENTA

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 (Art. 1732 Código Civil)

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 (Art. 1733 Código Civil).

Datos importantes en relación a la compraventa:

Son elementos esenciales de la compraventa:

- ✓ comprador
- ✓ vendedor
- ✓ precio y
- ✓ cosa vendida

Los elementos constitutivos para la validez del contrato son: capacidad, consentimiento, objeto lícito y causa lícita.

Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato (Art. 1734 Código Civil).

No se podrá enajenar, ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aún pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del Juez con conocimiento de causa (Art. 297 Código Civil).

Un menor de edad no puede comparecer como comprador, sino representado por quien o quienes ejercen la patria potestad o representación (ver: Patria potestad).

Un menor adulto puede intervenir como comprador, solamente si tiene la emancipación voluntaria, siempre que para ello fuere autorizado por su curador, bien interviniendo personalmente en el acto o por escritura pública.

De acuerdo al Art. 9 del Código de Comercio, en caso de que el menor no sea emancipado deberá adjuntarse como documento habilitante la partida de nacimiento de dicho menor, en donde se constate el parentesco del padre o la madre que lo represente.

Requisitos para la realización de un contrato de compraventa de inmueble:

- ✓ última carta de pago del predio
- ✓ certificado del Registro de la Propiedad
- ✓ certificado de no adeudar al Municipio
- ✓ pago de Alcabalas y
- ✓ pago de Plusvalía (si el bien está ubicado en el sector urbano)

Un cónyuge puede comprar un inmueble sin tener poder, por cuanto la compra no es un acto de disposición, razón por la cual no se necesita de autorización del otro cónyuge; y por ser a título oneroso pasa a incrementar los bienes de la sociedad conyugal, en tal virtud, una persona puede comprar cualquier bien sin la autorización del otro cónyuge.

Pago de impuestos: los notarios, no podrán extender las escrituras, ni los registradores inscribirlas, sin que se presenten los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales, debiendo incorporarse estos recibos a las escrituras. De contravenir a esta disposición los notarios serán responsables solidarios del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación (Inciso 2 del Art. 537 del COOTAD).

Para que un cónyuge que tiene disuelta la sociedad conyugal pueda vender un inmueble, presentará al notario la copia íntegra de la partida de matrimonio en la que conste debidamente marginada dicha disolución.

En caso de que el vendedor tenga la libre administración de la sociedad conyugal, deberá presentar al notario la respectiva sentencia emitida por el Juez competente autorizando dicha administración.

Es nulo el contrato de venta entre cónyuges y entre padres e hijos, mientras estos sean incapaces (Art. 1735 Código Civil).

Es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros, o de unos y otros; y, se vende el total o una cuota, pero será válida la venta de todas las especies, géneros y cantidades que se designen por escritura pública, aunque se extienda a cuanto el vendedor posea o espere adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos. Las cosas que no se designaren no se entenderán parte de la venta, toda estipulación contraria es nula.

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 (Inciso 2 del Art. 1740 Código Civil).

Pacto comisorio, consiste en la estipulación expresa que de no pagarse el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta (Art. 1817 Código Civil).

Pacto de retroventa, consiste en la estipulación expresa mediante la cual el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, entregando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra (Art. 1821 Código Civil).

Rescisión de venta por lesión enorme: el contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme (Art. 1828 Código Civil).

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato (Art. 1829 Código Civil).

Compraventa con reserva de dominio, se trata de una modalidad de contrato de compraventa mercantil en la que el vendedor se reserva el dominio del bien mientras el comprador no haya pagado la totalidad del precio.

Vicios redhibitorios. La obligación de sanear comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios. La que da acción a que el comprador pida se rescinda la venta o se rebaje su precio (Art. 1777 del Código Civil).

La evicción es la privación del todo o parte de la cosa comprada que sufre el comprador a consecuencia de una sentencia judicial.

El vendedor debe también garantizar al comprador por un gravamen que desconocía al momento de adquirir la propiedad, por ejemplo, una hipoteca o una servidumbre pasiva. Estos constituyen una disminución del valor útil de la propiedad, y en circunstancias extremas, pueden privar de toda utilidad, por lo cual ha de responder el vendedor.

COMPRAVENTA DE NAVES

Toda persona con capacidad legal para adquirir puede ser propietaria de nave ecuatoriana; pero para hacerla navegar debe previamente cumplir las prescripciones de la Ley sobre naturalización y arqueo de buques (Art. 736 Código de Comercio).

La propiedad de las naves, o parte de ellas, debe transferirse por escritura pública (Art. 725 del Código de Comercio).

Para la celebración de la mencionada escritura pública el notario exigirá la correspondiente minuta, cédulas y certificados de votación de vendedor y comprador y el pago de alcabalas. Solicitará además un certificado de gravámenes actualizado y matrícula actual del yate (documentos que se obtienen en la Capitanía del Puerto en la cual fue inscrita la propiedad del yate y conferida la correspondiente matrícula).

En todo contrato de compraventa de una nave se exigirá la presentación del Certificado de Arqueo, Avalúo y clasificación como documento habilitante (Art. 88 del Reglamento a la Actividad Marítima).

Todo acto o contrato relativo a la propiedad naval se inscribirá en las Capitanías de Puerto Jurisdiccionales.

CONDominio

Es el derecho de propiedad de varias personas sobre una misma cosa mueble o inmueble indivisa.

Cada comunero o condómino es propietario de una cuota, numéricamente determinada llamada parte indivisa.

CONSTATAción DE HECHOS

En materia notarial, constatación equivale a la acción y efecto de “constatar”; o sea la acción de poner de manifiesto la verdad de un hecho. En otras palabras, constatar es el acto de acreditar, o de averiguar, o esclarecer, o puntualizar un hecho determinado.

Para que el notario pueda constatar debe estar presente en el hecho o ver la cosa; o sea que adquiera una percepción directa, exactamente objetiva, respecto del acto en que interviene.

CONTRATO O CONVENCIÓN

Según nuestro Código Civil, 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 (1454 Código Civil).

El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente (Art. 1455 del Código Civil).

El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro (Art. 1456 del Código Civil).

El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio (Art. 1457 Código Civil).

El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; y accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella (Art. 1458 Código Civil).

El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ella no surte ningún efecto civil; y es consensual, cuando se perfecciona por el solo consentimiento (Art. 1459 Código Civil).

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 aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales (Art. 1460 Código Civil).

CONTRATACIÓN PÚBLICA

Según lo dispone el Art. 69 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, los contratos que por su naturaleza o expreso mandato de la Ley lo requieran se formalizarán en escritura pública dentro del término de quince días desde la notificación de la adjudicación.

Los contratos cuya cuantía sea igual o superior a la base prevista para la licitación se protocolizarán ante Notario Público y los gastos derivados del otorgamiento del contrato son de cuenta del contratista.

Las contrataciones que se realicen por el sistema de catálogo se formalizarán con la orden de compra y el acta de entrega.

Las contrataciones de menor cuantía se instrumentarán con la factura correspondiente.

Los demás contratos se otorgarán por documento suscrito entre las partes sin necesidad de escritura pública.

En esta clase de contratos se estipulará obligatoriamente cláusulas de multas, así como una relacionada con el plazo en que la entidad deberá proceder al pago del anticipo, en caso de haberlo; el que no podrá exceder el término de treinta (30) días.

Recepción de pleno derecho: en los contratos de adquisición de bienes y de prestación de servicios, incluidos los de consultoría, cuando ante la solicitud del contratista, la entidad contratante no formule ningún pronunciamiento ni inicie la recepción dentro de los períodos determinados en el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se considerará que tal recepción se ha efectuado de pleno derecho, para cuyo efecto un Juez de lo Civil o un Notario Público, a solicitud del contratista notificará que dicha recepción se produjo (Art. 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública).

Sorteos de los contratos del sector público.

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

Todos los actos y contratos que provengan del sector público y que por su naturaleza, deban ser protocolizados, se sortearán entre todos los notarios de la respectiva jurisdicción.

Los contratos del sector público en aquellos lugares donde hubiera más de un notario, se celebrarán mediante sorteo para asignar el notario que deba autorizarlos. Para este efecto, la entidad del sector público deberá remitir la correspondiente minuta del contrato a otorgarse en sobre cerrado lacrado, con la denominación de los otorgantes, a la presidencia del colegio de notarios respectivo, el cual, sin abrir el sobre, procederá diariamente a verificar el sorteo. Los notarios que ya hubieren sido asignados esta clase de contratos según sorteo anterior, no podrán participar en uno nuevo, a no ser que todos los notarios de dicha jurisdicción hayan sido asignados para autorizar esta clase de escrituras públicas.

El sorteo constará en acta que quedará archivado en el respectivo Colegio Notarial.

Los contratos de obra o prestación de servicios celebrados con el sector público, que conforme a la Ley requieran de escritura pública, deberán autorizarse preferentemente ante un notario de la jurisdicción donde se ejecute la obra (Artículos innumerados que van luego del Art. 19 de la Ley Notarial).

CONSTATAION NOTARIAL

Los notarios, previa instancia de parte, extenderán y autorizarán actas en que se consignen los hechos y circunstancias que presencien o les consten y que por su naturaleza no sean materia de contrato.

CONTRATOS NO REGULADOS POR LA LEY

El notario puede protocolizar o elevar a escritura pública un contrato que no esté regulado por la legislación ecuatoriana pero que no contraviene ninguna disposición legal, en base a lo dispuesto en el Art. 1561 del Código Civil, que dice:

Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

COPIAS

Cualquier persona puede pedir copia o testimonio de la escritura matriz o compulsas de los documentos protocolizados (Art. 40 de la Ley Notarial)

En la copia se trasladará literalmente, todo el contenido de la escritura, confrontará el notario, la copia con el original, rubricará cada foja de aquella, expresará al fin cuantas son las copias que se han dado y el número que corresponde a la actual, y la autorizará con su firma.

Siempre que el notario diere una copia, pondrá razón de ello al margen de la escritura original (Art. 41 de la Ley Notarial).

En las copias y compulsas mandadas dar judicialmente se insertarán las actuaciones que el juez a solicitud de parte, señalare (Art. 42 de la Ley Notarial).

Si hubiere alguna variación entre la copia y la escritura matriz, se estará a lo que ésta contenga. Igual regla se aplica a las compulsas, con relación a la copia respectiva (Art. 43 Ley Notarial).

Las copias simples no tienen ningún valor jurídico.

CÓNYUGES

Contratos entre cónyuges: los cónyuges podrán celebrar entre sí, solamente contratos de mandato, de administración de la sociedad conyugal y capitulaciones matrimoniales.

La estipulación de un régimen económico distinto al de la sociedad de bienes, deberá constar en escritura pública (Arts. 218 y 224 Código Civil).

CURADURÍA DE UN REO SENTENCIADO

De conformidad con el numeral 25 del Art. 18 de la Ley Notarial, es facultad del notario tramitar la petición de declaratoria de interdicción para administrar los bienes de una persona declarada reo por sentencia ejecutoriada penal;

Para el efecto se adjuntará la sentencia ejecutoriada. En el acta que establezca la interdicción, se designará un curador;

Una vez que una persona es sentenciada es declarada interdicta, por el lapso de tiempo de la condena. Por lo tanto, el propio sentenciado no puede solicitar que se nombre un curador, sino sólo las personas determinadas en el Art. 464 del Código Civil: es decir, el cónyuge, cualquiera de sus consanguíneos hasta en el cuarto grado, sus padres, hijos y hermanos y el ministerio público.

CHEQUE - REQUERIMIENTO Y PROTESTO

Cheque: es un medio de pago escrito mediante el cual una persona llamada girador, con cargo a los depósitos que mantenga en una cuenta de la que es titular en una entidad financiera, ordena a dicha entidad, denominada girado, que pague una determinada cantidad de dinero a otra persona llamada beneficiario.

El cheque librado, de acuerdo con lo dispuesto en este Código, tiene valor probatorio (Art. 478 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I).

Contenido y validez del cheque: el cheque deberá contener:

1. la denominación de cheque inserta en el texto del documento y expresada en el idioma empleado para su redacción
2. el mandato puro y simple de pagar una suma determinada de dinero
3. el nombre de quien debe pagar o girado
4. la indicación de la fecha de pago
5. la indicación del lugar de la emisión del cheque y
6. la firma de quien expide el cheque o girador

El cheque en el que falte alguno de los requisitos indicados, no tendrá validez como cheque (Art. 479 del Código Orgánico Monetario y Financiero).

DACIÓN EN PAGO

La dación en pago tiene lugar cuando el acreedor recibe voluntariamente, por pago de una deuda, alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se debía entregar, o del hecho que se le debía prestar.

DEBERES DE LOS NOTARIOS

Conforme se desprende de lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley Notarial, son deberes de los notarios:

- a) receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio. De presentársele minuta, ésta debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo
- 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 estas, 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
- c) acudir, inmediatamente que sean llamados para desempeñar algún acto en que la Ley prescriba su intervención
- d) incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados
- e) llevar el Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo
- f) organizar el Índice Especial de testamento
- g) cerrar el último día de cada año, el protocolo y más libros a su cargo, dando fe del número de fojas de que se compone, de la diligencia o escritura con que principió y de aquella con que terminó
- h) remitir, anualmente a la Corte Superior, hasta el 31 de marzo de cada año, testimonio literal del índice del protocolo que hubiese formado el año anterior

- i) conferir, por orden de cualquier Juez o Tribunal, copia de instrumentos, escritos o diligencias, constantes en procesos archivados en la respectiva notaría
- j) afiliarse al Colegio de Notarios del Distrito
- k) las tablas notariales deberán ser exhibidas en un lugar visible de la notaría, tabla en la cual se señalará los montos que deban cobrarse de acuerdo a la cuantía del instrumento público
- l) remitir a la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta primeros días de cada año, el índice del protocolo formado el año anterior, sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública

Antes de redactar una escritura pública, el notario examinará:

- 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 respectivos impuestos (Art. 27 de la Ley Notarial)

El notario debe analizar cuidadosamente la minuta previo a su otorgamiento, comparecientes, contenido del acto o contrato, determinar su procedencia y sugerir lo que debería corresponder, advertir las circunstancias que podrían causar perjuicio y constatar la existencia de los documentos habilitantes correspondientes.

En los contratos que contengan transferencia de propiedad, analizar los títulos de dominio del vendedor, la idoneidad del inmueble a través del certificado del Registro de la Propiedad, vigencia y eficacia de poderes y nombramientos, certificado de expensas.

El notario debe determinar el valor de los impuestos de alcabalas y utilidades.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 100 del Código Orgánico de la Función Judicial, los servidores de la función judicial (notarios) deben:

1.- cumplir, hacer cumplir y aplicar, dentro del ámbito de sus funciones, la Constitución y las leyes de la república y

2.- ejecutar personalmente las funciones de su puesto con honestidad, diligencia, celeridad, eficiencia, lealtad e imparcialidad

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 (Art. 296 del Código Orgánico de la Función Notarial).

Los notarios deben también:

1. presentar su relación de gastos así como el presupuesto de gastos ordinarios y extraordinarios ante el Consejo de la Judicatura
2. declarar bajo juramento los valores cobrados por los servicios prestados en forma mensual y depositar en la cuenta única del Tesoro Nacional lo que exceda del monto máximo que le sea permitido percibir por el desempeño de la función notarial que no podrá ser superior al señalado en el artículo 304. La falsedad en las declaraciones tributarias o el ocultamiento en la inscripción o registro de bienes muebles o inmuebles, será motivo de destitución, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes (Art. 301 del Código Orgánico de la Función Judicial)

El notario debe informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) de la Presidencia de la República de toda transacción que supere los diez mil dólares, para el efecto del control de Lavado de Activos.

Los notarios están obligados a cobrar únicamente los valores establecidos por el Consejo de la Judicatura, so pena de cometer una falta susceptible de destitución (Art. 303 Código Orgánico de la Función Judicial).

El notario tiene la obligación de asumir los costos de la administración general de su despacho, su propia remuneración y el cumplimiento de las obligaciones laborales de su personal, por medio de la recaudación directa que por concepto de tasas realiza (Art. 304 Código Orgánico de la Función Judicial).

Los notarios tienen la obligación de sentar razón al margen de la escritura matriz o del documento protocolizado o de la diligencia practicada, del número de la factura emitida por el acto o contrato notarial realizado (Inciso 2 del Art. 304 Código Orgánico de la Función Judicial).

Según lo dispuesto en los inciso tercero, cuarto quinto y octavo del Art. 307 del Código Orgánico de la Función Judicial, los notarios conservarán en su poder los libros de protocolo por cinco años, cumplidos los cuales deberán remitir aquellos a la oficina provincial de archivo notarial correspondiente, que funcionará en la capital de cada provincia, a cargo de los directores provinciales del Consejo de la Judicatura, a más tardar el último día hábil del mes de enero del año que corresponda.

Los notarios que finalicen sus funciones tendrán igual obligación que la cumplirán dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las mismas. En caso de fallecimiento de la notaria o notario, este deber lo cumplirá la notaria o notario suplente o la persona en cuyo poder se hallen los protocolos.

Las notarios dentro de los quince primeros días de finalizado cada mes remitirán a la oficina provincial del archivo notarial, copia certificada del índice de los protocolos correspondientes a dicho mes.

Los notarios tienen la obligación de llevar un archivo electrónico de todas sus actuaciones realizadas en el ejercicio de sus funciones.

Deberes constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Enviar formularios a las municipalidades.- Los notarios tienen la obligación de enviar a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones

entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es también obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente (Art. 526 COOTAD).

Los notarios, antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabalas, pedirán al jefe de la dirección financiera, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado, el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.

Los notarios no podrán extender las antedichas escrituras ni los registradores de la propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales, debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras (Art. 537 COOTAD).

Otros deberes de los notarios constantes en otras leyes

“...Cuando se trate de transacciones que se hayan realizado entre ascendientes y descendientes o en las que participen estos a través de terceros, por haber pertenecido el bien al donante dentro de los 5 años anteriores a la suscripción de la escritura de compraventa, los Notarios, informarán mensualmente al Servicio de Rentas Internas sobre las transacciones con un documento que deberá contener al menos lo siguiente: Nombres completos de los comparecientes, descripción de los bienes materia de transferencia, monto de la compraventa; y, fecha de celebración de escritura pública (Fragmento del Oficio Circular del SRI. NAC DGEC2008-0006 del 14 de febrero de 2008).

El notario debe también informar al Servicio de Rentas Internas (SRI) todo acto o contrato que implique una sucesión para evidenciar el pago de los impuestos sucesorios, de la posesión efectiva de bienes y de destrucción de activos, declaraciones juramentadas respecto de la destrucción de inventarios o de los actos de donación de inventarios.

Escrituras de constitución, sus modificaciones o cierre de sociedades.- Los notarios tienen la obligación de entregar en medio magnético, información relativa a las escrituras de constitución, sus modificaciones o cierre de sociedades, distintas a las que se encuentran sujetas al control de la Superintendencia de Compañías y la Superintendencia de Bancos y Seguros, que hubieran sido legalizadas en sus dependencias, de conformidad a lo que establezca el Director General del Servicio de Rentas Internas mediante resolución (Art. 10 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Registro Único de Contribuyentes).

Cuando los niños, niñas y adolescentes ecuatorianos y extranjeros residentes en el Ecuador viajen fuera del país, por un tiempo superior a los seis meses, el notario, que emitió la autorización la pondrá inmediatamente en conocimiento del Ministerio de Relaciones Exteriores para que el mismo pueda controlar permanentemente la localización, actividades y estado general de los niños, niñas y adolescentes que han salido del país en éstas condiciones (Art. 109 del Código de la Niñez y Adolescencia).

Los notarios tienen la obligación de:

- a) cumplir con las normas de accesibilidad en los espacios de acceso e interiores de sus Notarías, eliminando barreras arquitectónicas
- b) implementar la atención prioritaria para las personas con discapacidad, evitando esperas que incomoden o afecten su salud
- c) brindar a todas las personas, prioritariamente a las personas con discapacidad, asistencia adecuada para orientar necesidades específicas y desalentar cualquier tipo de discriminación (Numeral segundo del Art. 11 de la Constitución de la República, en concordancia con los Arts. 47 y 48 de la misma Constitución y el Art. 77 de Ley Orgánica de Discapacidades)

El notario debe brindar al usuario, entre otras cosas:

- ✓ atención oportuna y eficiente
- ✓ ofrecer despachos notariales funcionales
- ✓ guardar reserva y secreto profesional
- ✓ entregar copias y testimonios de los documentos notariales, previa identificación y petición de quien lo solicite y demuestre interés en el acto notarial solicitado
- ✓ sentar razón de la causa para no autorizar un acto notarial
- ✓ brindar asesoría oportuna
- ✓ liberar del pago de servicios notariales a las personas con derecho a esta exoneración, esto es a los mayores adultos y personas con discapacidades

Los notarios deben llevar los siguientes libros:

- ✓ Protocolo
- ✓ Diligencias
- ✓ Índices de los protocolos
- ✓ Índice especial de testamentos
- ✓ Libro de reconocimientos de firmas
- ✓ Libro de registro de firmas
- ✓ Archivo de personas declaradas en interdicción por orden judicial
- ✓ Archivo digital de todos los actos y contratos celebrados en la notaria

DECLARACIONES JURADAS Y JURAMENTADAS

Declaración jurada.- es la que realiza una persona sin la presencia de autoridad o funcionario público que tome el juramento y la recepte.

Declaración juramentada.- Es la que se realiza en presencia de un funcionario público o autoridad pública, quien toma el juramento correspondiente, recepta y autoriza dicha declaración.

La declaración juramentada como documento notarial puede otorgarse ya sea por escritura pública o por acta Notarial, en la misma que constará el juramento rendido; es decir que el compareciente haya sido juramentado legalmente ante el Notario.

El notario es quien debe formalmente recepcionar la declaración juramentada, previa las advertencias de la gravedad de las penas por perjurio, así como de la obligación que tiene el compareciente de decir la verdad.

De ninguna manera será válida una declaración juramentada cuando el notario se limita a legalizar la firma depuesta en un documento aunque en él conste la declaración jurada, por cuanto no ha precedido en sí el acto de la juramentación.

Cuando son varias las personas que acuden a declarar sobre un hecho, el notario debe recepcionar cada declaración de manera individual, pues de acuerdo a nuestra legislación no puede realizarse una declaración juramentada en forma colectiva (Ley 2003-4. Registro Oficial número 83 del 16 de Mayo del 2003)

DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.

Si se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación (Art. 825 Código Civil).

DERECHOS REALES

Los derechos reales son aquellos que crean relación directa entre la cosa y la persona a cuyo poder está sometida.

Los derechos reales son susceptibles de ser ejercidos no solamente contra una persona sino frente o contra todos.

Son derechos reales: el dominio, la herencia, el usufructo, el uso y habitación, las servidumbres activas, la prenda y la hipoteca.

DESMATERIALIZACIÓN

"Desmaterialización electrónica de documentos, es la transformación de la información contenida en documentos físicos a mensajes de datos" (Novena Disposición General de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y mensajes de Datos L. 2002-67).

El acuerdo expreso para desmaterializar documentos deberá constar en un documento físico o electrónico con las firmas de las partes aceptando tal desmaterialización y confirmando que el documento original y el documento desmaterializado son idénticos. En caso que las partes lo acuerden o la ley lo exija, las partes acudirán ante Notario o ante autoridad competente para que certifique electrónicamente que el documento desmaterializado corresponde al documento original que se acuerda desmaterializar. Esta certificación electrónica se la realiza a través de la respectiva firma electrónica del Notario o autoridad competente (Art. 5 del Reglamento General a la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos. DE-3496).

DISCAPACIDAD

El numeral segundo del Art. 11 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que nadie podrá ser discriminado entre otras razones por motivos de discapacidad y que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad. Esta disposición tiene concordancia con los Arts. 47 y 48 de la Constitución, en virtud que, el Estado garantiza políticas de prevención de las discapacidades y, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social, reconociendo sus derechos, como el derecho a la rebajas en servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos; y, adoptará medidas que aseguren: la inclusión social, la obtención de créditos y rebajas o exoneraciones tributarias.

Las normas constitucionales citadas han sido desarrolladas en la "Ley Orgánica de Discapacidades", publicada el Registro Oficial Suplemento Número 796 de 25 de septiembre del 2012, la misma que en su Art. 77 manifiesta que las personas con discapacidad se encuentran exentas del pago de las tasas y/o tarifas por servicios notariales.

Los notarios tienen también la obligación de:

- a) cumplir con las normas de accesibilidad en los espacios de acceso e interiores de sus Notarías, eliminando barreras arquitectónicas
- b) implementar la atención prioritaria para las personas con discapacidad, evitando esperas que incomoden o afecten su salud
- c) brindar a todas las personas, prioritariamente a las personas con discapacidad, asistencia adecuada para orientar necesidades específicas y desalentar cualquier tipo de discriminación

DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DE CONSUMO DE LOS CÓNYUGES ANTE NOTARIO

Los cónyuges, en cualquier momento, de común acuerdo podrán solicitar al notario la disolución de la sociedad de gananciales.

Según lo dispuesto en el numeral 13 del Art. 18 de la Ley Notarial y de conformidad con el Instructivo emitido por la Federación Ecuatoriana de Notarios, para que se pueda tramitar dicha solicitud, los cónyuges interesados deben presentar al notario la respectiva solicitud, patrocinada por un abogado, adjuntando a la misma la partida de matrimonio o la sentencia de reconocimiento de la unión de hecho.

El notario inmediatamente procederá a reconocer las firmas de los solicitantes lo que quedará descrito en el acta respectiva. En esta misma acta, el notario también sentará una razón de que se ha convocado a los peticionarios para la audiencia de conciliación a realizarse luego de diez días, indicando detalladamente el día y la hora; acta que deberá ser firmada por los comparecientes para constancia de conocimiento de la misma.

El notario entregará a cada uno de los comparecientes una copia de todo lo actuado, petición incluida, a fin de que tengan una constancia del día y hora en que deben acercarse a la notaría para celebrar la audiencia de conciliación.

Transcurridos diez días de tal reconocimiento, en el día y hora señalados se realizará ante el notario la audiencia de conciliación en la cual los cónyuges, personalmente o por medio de apoderados ratificarán su voluntad de declarar disuelta la sociedad de gananciales formada por el matrimonio o unión de hecho.

El acta respectiva se protocolizará en la notaría y su copia se subinscribirá en el Registro Civil correspondiente, particular del cual se tomará nota al margen del acta protocolizada.

DESTRUCCIÓN DE ARCHIVOS, GRABACIONES, ETCÉTERA, DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

De conformidad a lo dispuesto en el literal c) del Art. 5 del Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores, el Secretario del Consejo Nacional de Valores tiene entre otras funciones, la de custodiar todos los archivos, grabaciones y documentos que generen las sesiones del Consejo Nacional de Valores, los que deberán estar bajo su custodia por un tiempo mínimo de cinco años, luego de lo cual, el Secretario del Consejo Nacional de Valores podrá destruirlos, para lo cual deberá contar con la presencia de un notario público, quien elaborará el acta pertinente.

DIVORCIO CONSENSUAL ANTE NOTARIO

Conforme lo dispone el numeral 22 del Art. 18 de la Ley Notarial, el notario está facultado a tramitar divorcios por mutuo consentimiento, en los casos en que los cónyuges no tengan hijos menores de edad o bajo su dependencia.

Para el efecto, los cónyuges expresarán en el petitorio, bajo juramento, lo antes mencionado y su voluntad definitiva de disolver el vínculo matrimonial, petitorio que deberá ser patrocinado por un abogado en libre ejercicio, cumpliendo adicionalmente en la petición, lo previsto en el artículo 107 del Código Civil. El notario mandará que los comparecientes reconozcan sus respectivas firmas y rúbricas y fijará fecha y hora para que tenga lugar la audiencia, dentro de un plazo no mayor a diez días, en la cual los cónyuges deberán ratificar de consuno y de viva voz su voluntad de divorciarse. El notario levantará un acta de la diligencia en la que declarará disuelto el vínculo matrimonial, de la que debidamente protocolizada, se entregará copias certificadas a las partes y se oficiará al Registro Civil para su marginación respectiva; el Registro Civil a su vez, deberá sentar la razón correspondiente de la marginación en una copia certificada de la diligencia, que deberá ser devuelta al notario e incorporada en el protocolo respectivo. El sistema de correo electrónico podrá utilizarse para el trámite de marginación señalada en esta disposición. Los cónyuges podrán comparecer directamente o a través de procuradores especiales. De no realizarse la audiencia en la fecha designada por el notario, los cónyuges

podrán solicitar nueva fecha y hora para que tenga lugar la misma, debiendo cumplirse dentro del término de 10 días posteriores a la fecha en la cual debió celebrarse originalmente. De no darse la audiencia, el notario archivará la petición;

Por la importancia que amerita el caso, vale la pena enfatizar, que en el trámite de divorcio consensual realizado ante un notario, este funcionario debe tomar muy en cuenta los siguientes pasos:

a) Los cónyuges personalmente, o por medio de procuradores especiales deben concurrir ante el notario con una petición patrocinada por un abogado en libre ejercicio, la misma que debe contener los datos previstos en el artículo 107 del Código Civil, esto es:

- nombres, apellidos, edad, nacionalidad, profesión y domicilio;
- nombres y apellidos, edad de los hijos habidos durante el matrimonio
- la manifestación expresa de la voluntad de divorciarse
- la enumeración de los bienes patrimoniales y de los de la sociedad conyugal, con la comprobación del pago de todos los impuestos.

b) Recibida dicha petición, el notario solicitará a los comparecientes

- que reconozcan sus respectivas firmas y rúbricas impresas en la misma y
- fijará fecha y hora dentro de un plazo no mayor a diez días para que tenga lugar una audiencia en la cual los cónyuges deberán ratificar de consuno y de viva voz su voluntad de divorciarse.

c) Realizada la audiencia en la cual los cónyuges de consuno y de viva voz manifiesten su voluntad de divorciarse, el notario levantará el acta respectiva en la que declarará disuelto el vínculo matrimonial, la misma que será debidamente protocolizada.

d) Luego de lo dicho, el notario entregará a las partes copias certificadas del acta protocolizada y oficiará al Registro Civil para su marginación respectiva;

e) El Registro Civil a su vez, deberá sentar la razón correspondiente de la marginación en una copia certificada de la diligencia, la que deberá ser devuelta al notario para que sea incorporada en el protocolo respectivo.

En caso de que la audiencia referida no pudiera realizarse en la fecha inicialmente designada, los cónyuges podrán solicitar al notario la fijación de una nueva fecha y hora para que tenga lugar la misma, debiendo cumplirse la misma dentro del término de 5 días posteriores a la fecha en la cual debió celebrarse originalmente. De no darse la audiencia, el notario archivará la petición.

Aunque el numeral 22 del Art. 18 de la Ley Notarial no lo exprese, los notarios deben tomar también en cuenta algunos aspectos importantes; entre ellos:

- solicitar a los comparecientes que demuestren que se encuentran casados y esto según lo dispuesto en el Art. 332 del Código Civil lo harán con las respectivas copias de las actas del Registro Civil.
- el notario deberá cerciorarse que los cónyuges han concurrido con su consentimiento y voluntad, no viciados.
- el notario debe solicitar a los comparecientes que le demuestren que no tienen hijos menores de edad y que no tienen hijos bajo su dependencia. Al respecto la Federación Ecuatoriana de Notarios, sugiere a sus miembros que esto debe probarse mediante declaración juramentada, o sea, mediante escritura pública. Recomienda también la Federación, que de acuerdo con el espíritu de la disposición, adicionalmente, se realice la declaración juramentada en el sentido de que la cónyuge que solicita el divorcio no se encuentra embarazada.

¿Ante qué notario radica la competencia?

Considerando que este divorcio se realiza de común acuerdo y tomando en cuenta que los notarios no ejercen jurisdicción, es obvio que los interesados pueden divorciarse por mutuo consentimiento ante cualquier notario del país.

Comparecía por sí o por medio de procuradores especiales

La Ley Notarial hecha alusión manifiesta: “Los cónyuges podrán comparecer directamente o a través de procuradores especiales”.

La disposición legal antes referida cita las palabras: “procuradores especiales” dejando claro que cada cónyuge puede comparecer con su apoderado especial, pero no ambos cónyuges representados por un mismo procurador.

Si en la audiencia las partes se reconcilian o si uno de los cónyuges se retracta del divorcio, el notario deberá levantar un acta en ese sentido y archivar todo lo actuado.

El divorcio consensual notarial surte efecto desde el momento en que se produce la subinscripción en el Registro Civil.

No está por demás decir que, la procuración para el divorcio, debe ser otorgada sólo a un abogado.

El divorcio ante un notario no procede cuando hay un hijo menor de edad o discapacitado o la madre está embarazada; pues la Constitución de la República y la Ley del Consejo Nacional de Discapacidades, obligan que los padres sean responsables del cuidado y protección por cuanto en este caso son personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad.

Según el Art. 45 de la Constitución de la República, las niñas, niños y adolescentes gozarán de los derechos comunes del ser humano, además de los específicos de su edad. El Estado reconocerá y garantizará la vida, incluido el cuidado y protección desde la concepción.

El numeral 7 del Art. 48 de la Constitución de la República, manifiesta que el Estado adoptará a favor de las personas con discapacidad medidas que aseguren la garantía del pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad. La ley sancionará el abandono de estas personas y los actos que incurran en cualquier forma de abuso, trato inhumano o degradante y discriminación por razón de la discapacidad.

El Art. 1 de la Ley Orgánica de Discapacidades manifiesta: “La presente ley protege a las personas con discapacidad; establece un sistema de prevención de discapacidades, atención e integración de personas con discapacidad que garantice su desarrollo y evite que sufran toda clase de discriminación, incluida la de género.

Para divorciarse ante un notario, se necesita que los cónyuges estén completamente de

acuerdo y no pueden poner condiciones de ninguna clase.

Divorcio y liquidación.- En el divorcio causal que se realiza ante un juez, el cónyuge puede solicitar la liquidación de la sociedad conyugal en el mismo juicio de divorcio de acuerdo a lo determinado en el Art. 113 del Código Civil, que dice: “cualesquiera de los cónyuges tendrá derecho a solicitar que en el mismo juicio de divorcio se liquide la sociedad conyugal y se fije la cantidad que se le ha de entregar”.

En las notarías, según el artículo 18 de la Ley Notarial, el texto sustitutivo del numeral 13, incluye una de las atribuciones de los notarios, autorizar la petición de disolución de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes por mutuo acuerdo, sin perjuicio de la atribución prevista en el artículo 10 de la Ley de Gestión de la Identidad y Datos Civiles, previo reconocimiento de las firmas de los solicitantes ante la o el notario. Para ello, los interesados acompañarán: partida de matrimonio, la sentencia, acta de reconocimiento, certificado de la unión de hecho o cualquier documento habilitante según lo dispuesto en la Ley de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.

Es decir, que según la norma de la Ley Notarial en su última reforma del 30 de diciembre del 2016, a petición de las partes y de mutuo consentimiento, el notario en el mismo acto de divorcio, procederá a la liquidación de la sociedad de bienes o de la sociedad conyugal. La disolución conyugal se inscribirá en el Registro Civil y la liquidación de bienes en el Registro de la Propiedad, respectivos.

DOCUMENTOS

Documento es una cosa, un objeto resultado de un acto humano que sirve para representar un hecho cualquiera.

Documento es el medio con el que se comprueba o se acredita algún hecho u obligación, sin importar la materia sobre la cual se escriba, pues puede ser sobre papel, madera, ladrillos hechos de arcilla, etc.

El documento es un medio de prueba indirecto, real, objetivo e histórico de los hechos que en él se narran o representan.

El documento puede ser:

- ✓ Representativo: como fotografías, cuadros, planos.

- ✓ Declarativo: cuando contiene una declaración de voluntad.

En el documento se pueden distinguir dos sujetos: el autor y el destinatario.

Diferencia entre documento e instrumento:

Documento es todo objeto, producto de un acto humano, que represente a otro hecho o a un objeto, una persona o una escena natural o humana.

Los instrumentos son una de las varias especies de documentos, que consisten en escritos públicos o privados, auténticos o sin autenticidad.

Instrumento auténtico es el que goza de certeza sobre su origen y su autor. En consecuencia todo documento público es auténtico, pero no todo documento auténtico es público.

Autenticación de instrumentos públicos otorgados en el extranjero:

Hay dos formas de autenticar un instrumento público otorgado en el extranjero, esto es mediante

- ✓ legalización o autenticación de un funcionario diplomático
- ✓ apostillado

La certificación del agente diplomático o consular del Ecuador en el país en que se otorgó el instrumento en el sentido de que el servidor o notario que autoriza el instrumento es realmente tal y que en todos sus actos hace uso de la firma y rúbrica que consta en el instrumento.

Cuando no existe funcionario diplomático o consular puede autenticar y otorgar la certificación un agente diplomático o consular de otro país y legalizará la certificación el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Si en el lugar no hubiere funcionarios diplomáticos o consulares certificará o legalizará la primera autoridad política y una de las autoridades judiciales del territorio, expresándose esta circunstancia.

En los casos en que las leyes ecuatorianas exigieren instrumentos públicos para pruebas que han de rendirse y surtir efecto en el Ecuador, no valdrán las escrituras privadas, cualquiera que sea la fuerza de éstas en el lugar en que hubieren sido otorgadas.

El apostillado.

Según la Convención para suprimir la legalización de los documentos públicos extranjeros, suscrita en la Haya el 5 de Octubre de 1961, los estados signatarios, entre ellos el Ecuador, acordaron entre otras, las siguientes disposiciones:

- 1.- que dicha Convención se aplicará a los documentos públicos que han sido ejecutados en el territorio de uno de los Estados contratantes y que deben ser exhibidos en el territorio de otro Estado contratante
- 2.- que para fines de dicha Convención serán considerados documentos públicos los siguientes:
 - documentos que emanan de una autoridad o funcionario y relacionados con las cortes o tribunales del Estado, incluyendo aquellos que emanan del Ministerio Público, de un secretario o de un agente Judicial;
 - documentos administrativos;
 - actas notariales; y,
 - declaraciones oficiales como menciones de registro, visados de fecha fija y certificados de firma, insertadas en un documento privado.
- 3.- que uno de los Estados contratantes exonerará de legalización a los documentos a los que se aplica la Convención y que deben ser exhibidos en su territorio.
- 4.- que dicha legalización se refiere solamente a la formalidad por la cual los agentes diplomáticos o consulares del país en el territorio del cual se debe exhibir el documento certifican la veracidad de la firma, la calidad en virtud de la cual la persona que firma el documento lo ha hecho y, cuando proceda, la identidad del sello o timbre colocado en el documento;
- 5.- que la única formalidad a exigirse para certificar la veracidad de la firma, la calidad de la persona que la firma y, cuando proceda, la identidad del sello o timbre colocado sobre el

documento, es la adición de una apostilla emitida por la autoridad competente del Estado de donde emana el documento. La misma que será colocada sobre el documento o en una extensión del mismo. Excepto cuando las leyes, reglamentos o usos vigentes en el Estado donde se exhibe el documento, o un entendimiento entre dos o más Estados contratantes, la hayan abolido, simplificado o cuando exoneran al documento mismo de ser legalizado.

6.- la apostilla será emitida a petición del signatario o del portador del documento.

(**Nota:** Lo anteriormente expresado es un resumen del contenido de la Convención de la Haya sobre Apostillas, tomado del Registro Oficial número 410, de fecha 31 de Agosto del 2004).

Nuestro país se adhirió a esta Convención mediante Decreto Ejecutivo 1700-A, publicado en el Registro Oficial número 357 de fecha 16 de Junio del 2004.

Mediante Acuerdo Ministerial número 0663, publicado en el Registro Oficial número 456 de fecha 8 de Noviembre del 2004, se designó al Departamento de Legalizaciones, adscrito a la Dirección General de Asuntos Consulares del Ministerio de Relaciones Exteriores, como la autoridad Nacional encargada de aplicar en el Ecuador la citada Convención.

El Estado y las entidades del sector público que conforman la administración pública no podrán exigir que los documentos otorgados en territorio extranjero, legalizados por agente diplomático o Cónsul del Ecuador acreditado en ese territorio extranjero, sean autenticados o legalizados por el Ministerio de Relaciones Exteriores. Tampoco requerirán nueva legalización o autenticación los documentos otorgados ante los Cónsules del Ecuador, en el ejercicio de funciones notariales. Sin embargo la calidad de Cónsul ad - honorem deberá ser certificada por el Ministerio de Relaciones Exteriores y constará en el respectivo documento (Art. 23 de la Ley de Modernización del Estado).

Documentos falsos.- En caso de que al notario se le presentara un documento falso, este, de acuerdo al numeral 8 del Art. 100 del Código Orgánico de la Función Judicial, tiene el deber de poner en conocimiento del órgano judicial respectivo los hechos irregulares que puedan perjudicar a la Función Judicial.

Por lo tanto, si el notario presume que un documento presentado para la realización de algún trámite es falso, se abstendrá de formalizar dicho acto o contrato y a más de ello se

verá en la obligación de denunciar el hecho ante el Fiscal de la respectiva jurisdicción cantonal, por presumir la existencia de delito en contra de la fe pública denominado uso de instrumento falso.

Obligación de entregar documentos certificados.- Cuando una persona solicite documentos en una institución, estas deberán ser entregadas en copias certificadas por el representante legal o quien haga sus veces. Las copias deberán ser entregadas en forma inmediata, de cuya entrega se extenderá el correspondiente recibo.

Pero si las copias entregadas no estuvieren certificadas, el interesado podrá solicitar la presencia de un Notario Público para que de fe de que dichas copias son iguales a las que reposan en los archivos de las compañías (Art. 7 del Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores).

Datos importantes: Los instrumentos otorgados en naciones extranjeras no se podrán inscribir sin previa providencia judicial que califique la legalidad de su forma y autenticidad.

Los instrumentos privados hacen tanta fe como el instrumento público cuando son reconocidos por su autor o se dan por reconocido en los casos permitidos por la ley.

Un instrumento privado no se convierte en público por efectos del reconocimiento, ni adquiere tal carácter por la protocolización.

EVICCIÓN

La evicción es la privación del todo o parte de la cosa comprada que sufre el comprador a consecuencia de una sentencia judicial (**Ver: Compraventa**).

DOMINIO

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.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad (Art. 599 Código Civil).

Sobre las cosas incorporeales hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo (Art. 600 Código Civil).

Las producciones del talento o del ingenio son propiedad de sus autores (Art. 601 Código Civil).

Los modos de adquirir el dominio son:

- la ocupación
- la accesión
- la tradición
- la sucesión por causa de muerte
- la prescripción (Art. 603 Código Civil).

La ocupación.- es la toma de posesión de una cosa mueble no poseída, sin dueño, y con ánimo de hacerla nuestra.

La accesión.- es un modo de adquirir el dominio por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que a ella se junta.

La tradición.- es la entrega que realiza el propietario, con el ánimo de enajenar a favor del que recibe. En relación a los bienes inmuebles, la tradición opera en el momento de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

La sucesión por causa de muerte.- es un modo de adquirir el dominio de bienes, derechos y obligaciones transmisibles o de una cuota de ellos o de una especie de cuerpo cierto.

Para adquirir por sucesión por causa de muerte el asignado debe probar que el causante fue dueño.

La prescripción.- es un modo de adquirir los derechos reales ajenos, o de constituir derechos reales sobre bienes ajenos, mediante la posesión de las cosas, por el tiempo y con los requisitos legales.

Títulos traslativos de dominio.

Título es el instrumento a través del cual se realiza la adquisición o titularidad del derecho y se materializa el modo de adquisición. Es la forma contractual o legal que genera un derecho y/o una obligación.

Los títulos traslativos de dominio, son medios o caminos que la ley ha previsto para derivativamente obtener un título nuevo que antes no lo tenía.

Entre los títulos traslativos de dominio tenemos:

- la venta
- la permuta y
- la donación entre vivos

Es propietario de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentra legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad y solo ella o quien legítimamente le represente o le sustituya en el derecho puede enajenarlo o transferirlo.

DONACIÓN

Según las disposiciones de nuestro Código Civil:

La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta (Art. 1402 Código Civil).

Insinuación.

La donación entre vivos que no se insinua, sólo tendrá efecto hasta el valor de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, y será nula en el exceso.

Insinuación es la autorización del juez competente, solicitada por el donante o el donatario.

El juez autorizará las donaciones en que no se contravenga a ninguna disposición legal (Art. 1417 Código Civil).

Las donaciones que con los requisitos debidos se hagan los esposos uno a otro, en las capitulaciones matrimoniales, no requieren insinuación, ni otra escritura pública que las mismas capitulaciones, cualquiera que sea la clase o valor de las cosas donadas (Art. 1422 Código Civil)

Las donaciones a título universal, sea de la totalidad o de una cuota de los bienes, exigen, además de la insinuación y del otorgamiento de escritura pública, y de la inscripción en su caso, un inventario solemne de los bienes, so pena de nulidad (Art. 1423 Código Civil).

Las donaciones entre vivos de bienes raíces, valen sólo si se hacen por escritura pública (Art. 1416 Código Civil).

La donación entre vivos podrá revocarse por ingratitud. La acción termina en 4 años (Art. 1444 Código Civil).

Es prohibida la donación de bienes raíces del pupilo, aún con previa autorización del juez (Art. 427 Código Civil).

Aceptación de la donación:

Nadie puede aceptar una donación sino por sí mismo, o por medio de una persona que tuviere poder especial suyo al intento, o poder general para la administración sus bienes, o por medio de su representante legal.

Pero bien podrá aceptar por el donatario, sin poder especial ni general, cualquier ascendiente o descendiente suyo, con tal que sea capaz de contratar y de obligarse (Art. 1427 Código Civil).

Mientras la donación entre vivos no ha sido aceptada, y notificada la aceptación al donante, podrá éste revocarla a su arbitrio (Art. 1428 Código Civil)

Según el Art. 18 numeral 11 de la Ley Notarial, el notario tiene la atribución de receptar la declaración juramentada del titular de dominio con intervención de dos testigos idóneos que acrediten que la persona que va a donar un bien, tenga bienes suficientes adicionales que garanticen su subsistencia, lo cual constará en acta notarial, la que constituirá suficiente documento habilitante para realizar tal donación.

Donaciones revocables:

Donación revocable es la que el donante puede revocar a su arbitrio

Donación por causa de muerte es lo mismo que donación revocable; y donación entre vivos lo mismo que donación irrevocable (Art. 1163 Código Civil).

No valdrá como donación revocable sino la que se hubiere otorgado con las solemnidades que la ley prescribe para las de esa clase, o aquella a que la ley da expresamente este carácter.

Si el otorgamiento de una donación se hiciera con las solemnidades de las donaciones entre vivos, y el donante en el instrumento, se reservare la facultad de revocarla, será necesario, para que subsista después de la muerte del donante, que éste la haya confirmado expresamente en un acto testamentario; salvo que la donación sea del uno de los cónyuges al otro.

Las donaciones de que no se otorgare instrumento alguno, valdrán como donaciones entre vivos, en lo que fuere de derecho; menos las que se hicieren entre cónyuges, que podrán siempre revocarse (Art. 1164 Código Civil).

Es hábil para donar entre vivos toda persona que la ley no ha declarado inhábil (Art. 1404 Código Civil).

Los servicios personales gratuitos no constituyen donaciones aunque sean de los que ordinariamente se pagan (Art. 1412 Código Civil).

Donaciones entre cónyuges.- Los cónyuges sólo pueden hacerse donaciones revocables y estas donaciones se consolidan con la muerte del donante.

Las donaciones entre los esposos (como todavía no son cónyuges) son irrevocables.

EJERCICIO NOTARIAL

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 (Art. 7 de la Ley Notarial).

EMANCIPACIÓN VOLUNTARIA DEL HIJO ADULTO

El numeral 24 del Art. 18 de la Ley Notarial faculta al notario autorizar la emancipación voluntaria del hijo adulto de conformidad a lo previsto en el Art. 309 del Código Civil.

Para este efecto, los padres comparecerán ante el notario a dar fin a la patria potestad, mediante declaración de voluntad que manifieste esta decisión, la que constará en escritura pública, donde además se asentará la aceptación y consentimiento expreso del hijo a emanciparse. A esta escritura pública se agregará como habilitantes los documentos de filiación e identidad respectivos, y las declaraciones juramentadas de dos testigos conformes y sin tacha, que abonen sobre la conveniencia o utilidad que percibiría el menor adulto con esta emancipación. El notario dispondrá la publicación de la autorización, por una sola vez en la prensa, cuya constancia de haberse publicado se incorporará en el protocolo, con lo cual entregará las copias respectivas para su inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil del cantón en el que se hubiere hecho la emancipación.

Del Art. 309 del Código Civil referido en la disposición que antecede, se desprende que la emancipación voluntaria hecha ante notario debe realizarse mediante escritura pública.

ESCRITURAS PÚBLICAS

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 (Art. 26 de la Ley Notarial).

Deben celebrarse necesariamente por escritura pública los siguientes actos y contratos:

- ✓ venta de bienes inmuebles
- ✓ servidumbres
- ✓ sucesiones hereditarias
- ✓ promesa de compra venta
- ✓ particiones extrajudiciales de inmuebles
- ✓ constitución de compañías y actos societarios, expresamente determinados como la cesión de participaciones sociales, aumentos de capital, reforma de estatuto social, escisión entre otros
- ✓ venta de establecimiento comercial
- ✓ constitución de hipoteca
- ✓ capitulaciones matrimoniales
- ✓ poderes para juicios y matrimonios
- ✓ fianzas carcelarias
- ✓ donaciones
- ✓ inventario de bienes
- ✓ cesión de derechos
- ✓ adjudicación de tierras; y,
- ✓ gravámenes de bienes inmuebles

Antes de redactar una escritura pública, el notario debe examinar:

1.- la capacidad de los otorgantes. Para esto el notario debe exigir la presentación de los documentos legales que acrediten la capacidad y estado civil de los comparecientes, si lo hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constatando las facultades del mandato. Si son interesados menores u otros incapaces, deberá constar su representación con el instrumento público correspondiente, verificando la identidad de dicho representante legal.

2.- la libertad con que proceden. Para esto el notario examinará separadamente a las partes, si se han decidido a otorgar la escritura por coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o seducción.

3.- el conocimiento con que se obligan. Para esto el notario examinará si las partes están instruidas del objeto y resultado de la escritura.

4.- si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato (28 Ley Notarial)

Requisitos que debe contener la escritura pública:

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 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 sí 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 y 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 domicilio 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 solo acto, después de salvar las nomenclaturas o testaduras si las hubiere.

Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquéllas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento (Art. 29 de la Ley Notarial).

El original de la escritura pública, quedará incorporado en el correspondiente protocolo; y no podrá presentarse en juicio sino para compararlo con la copia, o para que se reconozca cuando fuere necesario (Art. 33 de la Ley Notarial).

Motivos de nulidad:

Son nulas las escrituras públicas aunque estén debidamente firmadas por las partes y el notario, pero en las cuales se hubiere omitido: la designación del tiempo y lugar en que fueron hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de los testigos por los que no saben o no pueden escribir, las procuraciones o documentos habilitantes; y la presencia de dos testigos cuando intervengan en el acto. Estas escrituras valdrán sólo como instrumentos privados (Art. 34 de la Ley Notarial).

Adiciones, aclaraciones o variaciones:

Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo

que hay instrumento que lo adiciona, aclara o varía expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle (Art. 35 de la Ley Notarial).

Cuando falta una o varias firmas:

Si no llegare a formalizarse una escritura por falta de firma de alguna de las partes o por otro motivo, el notario no podrá borrarla ni utilizarla y la incorporará al protocolo, con la razón que expresará el motivo (Art. 36 de la Ley Notarial).

Palabras entrerrenglonadas:

Las palabras entrerrenglonadas se transcribirán literalmente al fin de la escritura, antes de que la firmen las partes, el notario y los testigos; y en caso contrario, se tendrán como no puestas (Art. 37 de la Ley Notarial).

Prohibición de borrar palabras:

No se podrá borrar ninguna palabra. Las que se quieran suprimir se señalarán con una línea corrida sobre ellas, de modo que queden legibles, y además, se transcribirán al fin de la escritura las palabras señaladas (Art. 38 de la Ley Notarial).

Es prohibido usar en las escrituras:

El uso de cifras y caracteres desconocidos, al menos que corresponda a denominaciones técnicas, el de letras iniciales en vez de nombres o palabras, el dejar vacíos o espacios en que puedan introducirse palabras o cláusulas nuevas, y escribir en distinto papel o con diversa letra (Art. 39 de la Ley Notarial).

Nota importante: Ahora ya no es obligatorio que las páginas de las escrituras contengan 28 líneas.

Las escrituras públicas deben firmarse sólo con esfero azul.

DONACIONES POR CAUSA DE MATRIMONIO

Las donaciones que un esposo hace al otro antes de celebrarse el matrimonio y en consideración a él; y, las donaciones que un tercero hace a cualquiera de los esposos antes o después de celebrarse el matrimonio y en consideración a él, se llaman en general donaciones por causa de matrimonio (Art. 208 Código Civil).

Ninguno de los esposos podrá hacer donaciones al otro por causa de matrimonio, sino hasta el valor de la cuarta parte de los bienes propios que aportare (Art. 210 Código Civil).

ESTIPULACIÓN POR OTRO

Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla, pero sólo esa tercera persona podrá demandar lo estipulado; y, mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él.

Constituyen aceptación tácita los actos que sólo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato (Art. 1465 Código Civil).

EXTRANJEROS

Según el Art. 9 de la Constitución de la República, las personas extranjeras que se encuentren en el territorio ecuatoriano tendrán los mismos derechos y deberes que los ecuatorianos.

Para que un extranjero realice un acto o un contrato en una notaría debe presentar su pasaporte. Pero si no está legalizado en el país y no posee el pasaporte, debe presentar el documento de identidad de su país de origen con la comparecencia de dos testigos que le conozcan y que porten sus respectivas cédulas de identidad; esto de acuerdo al Convenio de la Comunidad Andina de Naciones, la misma que está vigente desde el 2003, según la cual, los ciudadanos de Perú, Bolivia, Colombia y Venezuela que conformaban la Comunidad Andina, pueden ingresar sin pasaporte a cualquiera de ellos, con la sola presentación de su respectivo documento de identidad. Al momento, Venezuela está separada de esta comunidad.

Si el extranjero tiene su residencia legalizada y no posee el pasaporte, el notario pedirá su cédula de identidad emitida por las respectivas autoridades ecuatorianas.

FIDEICOMISO MERCANTIL

Del contrato de fideicomiso mercantil.- Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato (Art. 109 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II).

El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública.

La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes.

El fideicomiso mercantil tendrá un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años, salvo los siguientes casos:

- a) Si la condición resolutoria es la disolución de una persona jurídica; y,
- b) Si los fideicomisos son constituidos con fines culturales o de investigación, altruistas o filantrópicos, tales como los que tengan por objeto el establecimiento de museos, bibliotecas, institutos de investigación científica o difusión de cultura, o de aliviar la situación de los interdictos, los huérfanos, los ancianos, minusválidos y personas menesterosas, podrán subsistir hasta que sea factible cumplir el propósito para el que se hubieren constituido. (Art. 110 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II).

Son partes del fideicomiso:

El constituyente o fideicomitente, el mismo que puede ser cualquier persona natural o jurídica, incluso las entidades del sector público a través de la corporación financiera nacional.

El fiduciario, es el que tiene que manejar, el que tiene que llevar adelante el fideicomiso. El que cumple las instrucciones establecidas como las administradoras de fondos y fideicomisos.

El beneficiario del fideicomiso o fideicomisario, excepto el propio fiduciario, puede ser cualquier persona que va a recibir los bienes, las utilidades o frutos del fideicomiso, hasta personas que se espera que existan.

FIRMAS

Cuando algún compareciente no sabe firmar.

Si al otorgarse una escritura pública una o varias personas no saben o no pueden firmar, firmará por éstas la persona que aquéllas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento (Inciso 2, numeral 11 del Art. 29 de la Ley Notarial).

FIRMA ELECTRÓNICA

La firma electrónica se encuentra amparada por la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensaje de Datos.

La firma electrónica es la equivalencia digital de la firma manuscrita.

La firma electrónica tiene la misma validez legal y se le reconocerán los mismos efectos jurídicos que a una firma manuscrita en relación con los datos consignados en documentos escritos y será admitida como prueba en juicio.

Desde el punto de vista técnico, la firma es un conjunto de datos digitales que se añaden a un archivo digital y que se obtienen del cifrado del mismo mediante programas computacionales

La firma digital permite la transacción segura de documentos y operaciones en aplicaciones computacionales garantizando los siguientes aspectos:

Identidad, reconoce unívocamente a un emisor como autor del mensaje.

Integridad, el documento no puede ser alterado de forma alguna durante la transmisión.

No repudio, el emisor no puede negar en ningún caso que un documento no fue firmado.

Confidencialidad, solo las partes pueden leer el documento (si fuera el caso).

La firma propiamente dicha es un compendio de datos formales referidos al tipo de firma así como de atributos firmados y no firmados bajo una estructura dada.

Uso de la Firma Electrónica.

Con la firma electrónica pueden realizarse diferentes tipos de transacciones a través del internet sin necesidad de desplazarse ni hacer filas, de forma que los trámites públicos se agilitan aumentando la transparencia, lo que se traduce en ahorros significativos de tiempo y dinero. Las aplicaciones de la firma digital son diversas, por ejemplo:

- ✓ compras públicas

- ✓ gestión documental
- ✓ operaciones bancarias
- ✓ pago electrónico de dinero
- ✓ trámites judiciales y notariales
- ✓ comercio electrónico
- ✓ facturación electrónica.

Requisitos de la firma electrónica:

- que sea individual y vinculada exclusivamente a su titular
- que permita verificar inequívocamente la autoría e identidad del signatario
- que su método de creación y verificación sea confiable, seguro e inalterable
- que los datos con los que se creare se hallen bajo control exclusivo del signatario; y,
- que sea controlada por la persona a quien pertenece

FRACCIONAMIENTOS

Previa la suscripción de una escritura pública de fraccionamiento (partición), el notario exigirá la autorización del alcalde (Art. 473 del COOTAD).

HIJOS

Hijos de familia son los que están sujetos a la patria potestad.

Hijos emancipados son los que no están sujetos a la patria potestad.

El hijo emancipado deja de estar bajo patria potestad y pasa a estar bajo tutela.

El hijo emancipado sólo tiene la libre administración de sus bienes, y para disponer de los mismos necesita la autorización de su curador. En este caso el curador hace las veces de padre. Para vender dichos bienes el curador necesita de autorización judicial o notarial, y la venta debe hacerse sólo en pública subasta.

Solo los padres pueden vender los bienes del hijo menor directamente por escritura pública, previa autorización judicial.

Reconocimiento de hijos:

El reconocimiento de hijos es un acto libre y voluntario (Art. 248 Código Civil).

Se puede reconocer a los hijos:

- por escritura pública
- ante juez y testigos
- por acto testamentario
- dentro del acta de inscripción del nacimiento; y,
- en el acta de matrimonio (art. 249 código civil)

HIPOTECA

La hipoteca es el derecho real que recae sobre un inmueble que, permaneciendo en poder del que lo constituye, da derecho al acreedor para perseguirlo de manos de en quien se encuentre y de pagarse preferentemente del producto de la subasta.

El Art. 2309 del Código Civil manifiesta que la hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

La hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella (Art. 2310 Código Civil).

La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, o constituirse por mandato de la ley en los casos por ella establecidos.

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede (Art. 2311 Código Civil).

La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción (Art. 2312 Código Civil).

HUELLA DIGITAL

La ley no manda que un otorgante impregne su huella digital en el documento, es suficiente que en la escritura se diga que una persona firma a su ruego.

Nunca se reconocen las huellas digitales, sino sólo las firmas.

IMPUESTOS

(Los artículos que se citan, pertenecen al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: COOTAD)

Del Impuesto de Alcabala:

Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles:

- a) los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita
- b) la adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios
- c) la constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes
- d) las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- e) las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil (Art. 527 del COOTAD)

Otras adjudicaciones causantes de alcabalas.- Las adjudicaciones que se hicieren como consecuencia de particiones entre coherederos o legatarios, socios y, en general, entre copropietarios, se considerarán sujetas a este impuesto en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho (Art. 528 del COOTAD).

Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención.

Se prohíbe a las instituciones beneficiarias con la exoneración del pago del impuesto, subrogarse en las obligaciones que para el sujeto pasivo de la obligación se establecen en los artículos anteriores (Art. 531 del COOTAD).

Determinación de la base imponible y la cuantía gravada.- La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, registrará este último.

Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo.

Para la fijación de la base imponible se considerarán las siguientes reglas:

a) En el traspaso de dominio, excepto el de la nuda propiedad, servirá de base el precio fijado en el contrato o acto que motive el tributo, siempre que se cumpla alguna de estas condiciones:

1. que el precio no sea inferior al que conste en los catastros oficiales como valor de la propiedad; y,

2. que no exista avalúo oficial o que la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no pueda realizarse de inmediato.

En tal caso, el jefe de la dirección financiera podrá aceptar el valor fijado en el contrato u ordenar que se efectúe un avalúo que será obligatorio para las autoridades correspondientes, sin perjuicio del ejercicio de los derechos del contribuyente.

En este caso, si el contribuyente formulare el reclamo, se aceptará provisionalmente el pago de los impuestos teniendo como base el valor del contrato, más el cincuenta por ciento de la diferencia entre ese valor y el del avalúo practicado por la entidad.

a) si el contribuyente lo deseara, podrá pagarse provisionalmente el impuesto con base en el avalúo existente o del valor fijado en el contrato, más un veinte por ciento que quedará en cuenta especial y provisional, hasta que se resuelva sobre la base definitiva;

b) si la venta se hubiere pactado con la condición de que la tradición se ha de efectuar cuando se haya terminado de pagar los dividendos del precio estipulado, el valor del avalúo de la propiedad que se tendrá en cuenta será el de la fecha de la celebración del contrato.

De no haberlo o de no ser posible establecerlo, se tendrá en cuenta el precio de adjudicación de los respectivos contratos de promesa de venta;

c) si se vendieren derechos y acciones sobre inmuebles, se aplicarán las anteriores normas, en cuanto sea posible, debiendo recaer el impuesto sobre el valor de la parte transferida, si se hubiere determinado. Caso contrario, la materia imponible será la parte proporcional del inmueble que pertenezca al vendedor. Los interesados presentarán, para estos efectos, los documentos justificativos al jefe de la dirección financiera de la municipalidad correspondiente y se determinará el valor imponible, previo informe de la asesoría jurídica;

d) cuando la venta de derechos y acciones versare sobre derechos en una sucesión en la que se haya practicado el avalúo para el cobro del impuesto a la renta, dicho avalúo servirá de base y se procederá como se indica en el inciso anterior. El impuesto recaerá sobre la parte proporcional de los inmuebles, que hubieren de corresponder al vendedor, en atención a los derechos que tenga en la sucesión.

e) en este caso y en el anterior, no habrá lugar al impuesto de alcabala ni al de registro sobre la parte del valor que corresponda al vendedor, en dinero o en créditos o bienes muebles.

f) en el traspaso por remate público se tomará como base el precio de la adjudicación;

g) en las permutas, cada uno de los contratantes pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad que transfiera, pero habrá lugar al descuento del treinta por ciento por cada una de las partes contratantes;

h) el valor del impuesto en la transmisión de los derechos de usufructo, vitalicio o por tiempo cierto, se hará según las normas de la Ley de Régimen Tributario Interno;

i) la base imponible en la constitución y traspaso de la nuda propiedad será la diferencia entre el valor del inmueble y el del correspondiente usufructo, calculado como se indica en el numeral anterior;

j) la base imponible en la constitución y traspaso de los derechos de uso y habitación será el precio que se fijare en el contrato, el cual no podrá ser inferior, para estos efectos, del que resultare de aplicarse las tarifas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, sobre el veinticinco por ciento del valor del avalúo de la propiedad, en los que se hubieran constituido esos derechos, o de la parte proporcional de esos impuestos, según el caso; y,

k) el valor imponible en los demás actos y contratos que estuvieren sujetos al pago de este impuesto, será el precio que se hubiere fijado en los respectivos contratos, siempre que no se pudieren aplicar, por analogía, las normas que se establecen en los numerales anteriores y no fuere menor del precio fijado en los respectivos catastros (Art. 532 del COOTAD).

Rebajas y deducciones.- El traspaso de dominio o de otros derechos reales que se refiera a un mismo inmueble y a todas o a una de las partes que intervinieron en el contrato y que se repitiese dentro de los tres años contados desde la fecha en que se efectuó el acto o contrato anteriormente sujeto al pago del impuesto, gozará de las siguientes rebajas:

Cuarenta por ciento, si la nueva transferencia ocurriera dentro del primer año; treinta por ciento, si se verificare dentro del segundo; y veinte por ciento, si ocurriera dentro del tercero.

En los casos de permuta se causará únicamente el setenta y cinco por ciento del impuesto total, a cargo de uno de los contratantes.

Estas deducciones se harán también extensivas a las adjudicaciones que se efectúen entre socios y copropietarios, con motivo de una liquidación o partición y a las refundiciones

que deben pagar los herederos o legatarios a quienes se les adjudiquen inmuebles por un valor superior al de la cuota a la que tienen derecho (Art. 533 del COOTAD).

Exenciones.- Quedan exentos del pago de este impuesto

- a) el Estado, las municipalidades y demás organismos de derecho público, así como el Banco Nacional de Fomento, el Banco Central, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los demás organismos que, por leyes especiales se hallen exentos de todo impuesto, en la parte que les corresponda, estando obligados al pago, por su parte, los contratantes que no gocen de esta exención;
- b) en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total;
- c) las ventas de inmuebles en las que sean parte los gobiernos extranjeros, siempre que los bienes se destinen al servicio diplomático o consular, o a alguna otra finalidad oficial o pública, en la parte que les corresponda;
- d) las adjudicaciones por particiones o por disolución de sociedades;
- e) las expropiaciones que efectúen las instituciones del Estado;
- f) los aportes de bienes raíces que hicieren los cónyuges o convivientes en unión de hecho a la sociedad conyugal o a la sociedad de bienes y los que se efectuaren a las sociedades cooperativas, cuando su capital no exceda de diez remuneraciones mensuales mínimas unificadas del trabajador privado en general. Si el capital excediere de esa cantidad, la exoneración será de solo el cincuenta por ciento del tributo que habría correspondido pagar a la cooperativa;
- g) los aportes de capital de bienes raíces a nuevas sociedades que se formaren por la fusión de sociedades anónimas y en lo que se refiere a los inmuebles que posean las sociedades fusionadas;
- h) los aportes de bienes raíces que se efectúen para formar o aumentar el capital de sociedades industriales de capital solo en la parte que corresponda a la sociedad, debiendo lo que sea de cargo del tradente;
- i) las donaciones que se hagan al Estado y otras instituciones de derecho público, así como las que se efectuaren en favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás organismos que la ley define como entidades de derecho privado con finalidad social o pública y las que se realicen a sociedades o instituciones

particulares de asistencia social, educación y otras funciones análogas, siempre que tengan estatutos aprobados por la autoridad competente; y,

- j) los contratos de transferencia de dominio y mutuos hipotecarios otorgados entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y sus afiliados.
- k) estas exoneraciones no podrán extenderse a favor de las otras partes contratantes o de las personas que, conforme a las disposiciones de este Código, deban pagar el cincuenta por ciento de la contribución total. La estipulación por la cual tales instituciones tomen a su cargo la obligación, no tendrán valor para efectos tributarios (Art. 534 del COOTAD).

Porcentaje aplicable.- sobre la base imponible se aplicará el uno por ciento (1%) (Art. 535 del COOTAD).

Impuestos adicionales al de alcabalas.- los impuestos adicionales al de alcabalas creados o que se crearen por leyes especiales, se cobrarán conjuntamente con el tributo principal, a menos que en la ley que dispusiere la recaudación por distinto agente del tesorero municipal o metropolitano. El monto del impuesto adicional no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa básica que establece el artículo anterior, ni la suma de los adicionales excederá del ciento por ciento de esa tarifa básica. En caso de que excediere, se cobrará únicamente un valor igual al ciento por ciento, que se distribuirá entre los partícipes.

Están exonerados del pago de todo impuesto tasa o contribución provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil (Art. 536 del COOTAD).

Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos:

Impuesto por utilidades y plusvalía.- se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.

Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la

liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este artículo (Art. 556 del COOTAD).

Deducciones.- para el cálculo del impuesto determinado en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras y concesión onerosa de derechos (Art. 557 del COOTAD).

Sujetos pasivos.- son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación.

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario (Art. 558 del COOTAD).

Deducciones adicionales.- además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de adquisición, y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá:

a) el cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,

b) la desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central (Art. 559 del COOTAD).

Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles urbanas sujetas a este impuesto sin la presentación del recibo de pago del mismo, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma.

Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (**25%**) y el ciento veinticinco por ciento (**125%**) de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción (Art. 560 del COOTAD).

INCAPACES

El Art. 1463 del Código Civil expresamente manifiesta:

Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito. Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales y no admiten caución.

Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos. (**Ver: capacidad**)

INFORMACIÓN SUMARIA

La información sumaria, es una declaración breve sobre un hecho simple.

Nudo hecho, significa: “Cosas confusas que se van a aclarar mediante la declaración de testigos.”

Concretamente en el ámbito notarial ecuatoriano, la información sumaria o de nudo hecho, es una diligencia mediante la cual el notario, a pedido de parte interesada, investiga brevemente a dos testigos, sobre un asunto que no reviste una importancia relevante.

Según el Instructivo aprobado por la XVII Reunión Nacional del Notariado Ecuatoriano:

La información sumaria se receptorá en escritura pública, de la cual se conferirá las copias necesarias.

La información sumaria debe ser solicitada por el peticionario mediante escrito con firma de abogado, sin preguntas para que el notario no entre a la calificación de las mismas.

En la declaración el notario hará constar todo lo que el peticionario desea que conste, con el abono de la declaración de los testigos.

INFORMACIÓN NO DIVULGADA - PROPIEDAD INTELECTUAL

Una persona podrá, a fin de mantener la reserva sobre información controlada, depositar las fijaciones u otros medios que incorporen prestaciones protegidas ante un Notario Público. Para ello acompañarán, según el caso, dos ejemplares de la obra o de los medios que permitan apreciarla y el comprobante de pago de la tasa respectiva. El Notario sentará un acta en la que conste el nombre del depositante y la fecha del depósito y una copia de dicha acta remitirá al Presidente del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) conjuntamente con el comprobante de pago de la tasa respectiva (Arts. 14 y 57 del Reglamento a la Ley de Propiedad Intelectual).

INSOLVENTES

El notario no puede hacer una escritura otorgada por un insolvente, so pena de destitución; por lo tanto, para cerciorarse previo a la realización de una escritura debe pedir al Registrador de la Propiedad el estatuto personal (certificado de que el otorgante no es insolvente).

En este plano es necesario saber que los interdictos no pueden sufragar, por lo tanto el certificado de votación es una ayuda para saber que una persona no está en esa condición.

INSTITUCIONES FINANCIERAS: LIQUIDACIÓN

Cuando un liquidador haya tomado control de una institución financiera en liquidación forzosa, procederá a levantar un inventario de esa institución. La Superintendencia conservará una copia del inventario, cuidará que otra copia sea archivada en la oficina de la institución financiera en liquidación y otra protocolizada en el registro de un notario público de la ciudad donde la institución financiera tenga su domicilio principal.

El liquidador dispondrá que se publiquen avisos en un diario de circulación nacional, para que toda persona natural o jurídica, arrendataria de cajas de seguridad, bóveda o cofre o propietaria de cualquier bien o valor dejado en custodia, fideicomiso o cobranza en poder de la institución financiera, recoja sus bienes dentro de un periodo no mayor de sesenta días a partir de la fecha del aviso.

Transcurridos los sesenta días mencionados, la Superintendencia puede autorizar la apertura, en presencia de un notario público, de cualquier caja de seguridad, bóveda o cofre en su poder y de su contenido se hará un inventario protocolizado por dicho notario y será registrado en los libros de la institución financiera en liquidación. El contenido con el inventario se entregará al Banco Central para que lo conserve en custodia a nombre de su titular.

INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado.

El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes.

Las obligaciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular (Art. 1717 Código Civil).

La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados, aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal. Esta cláusula no tendrá efecto alguno.

Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del empleado o por otra falta en la forma **valdrá como instrumento privado**, si estuviere firmado por las partes (Art. 1718 Código Civil).

El **instrumento privado**, reconocido por la parte a quien se opone, o que se ha mandado tener por reconocido en los casos y con los requisitos prevenidos por ley, tiene el valor de escritura pública respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito, y de las personas a quienes se han transferido las obligaciones y derechos de éstos (Art. 1719 Código Civil).

Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros.

Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero (Art. 1724 Código Civil).

Según el Código Orgánico General de Procesos, 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 firmado electrónicamente (Art. 205 COGEP)

Son instrumentos públicos notariales, las escrituras públicas y las actas notariales.

Elementos del instrumento notarial:

- nombres de los otorgantes, testigos y notario
- la cosa, cantidad o materia de la obligación
- las cláusulas principales para conocer su naturaleza y efectos
- el lugar y fecha del otorgamiento; y,

- la suscripción de los que intervienen en el

Los Instrumentos notariales hacen prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado, de la veracidad de los hechos allí narrados así como de que se cumplieron con las formalidades correspondientes.

La Falsedad o nulidad del instrumento notarial solo se podrá declarar judicialmente.

INTERDICCIÓN DEL REO

(Petición de declaratoria)

Según el numeral 25 del Art. 18 de la Ley Notarial, el notario está facultado para tramitar la petición de declaratoria de interdicción para administrar los bienes de una persona declarada reo por sentencia ejecutoriada penal;

Para el efecto el o los interesados presentarán al notario la correspondiente petición, patrocinada por abogado, a la cual deberán adjuntar la sentencia ejecutoriada.

En el acta que establezca la interdicción, se designará un curador, desde luego, el que el o los peticionarios indiquen.

Aunque la Ley Notarial no diga nada al respecto, se supone que se deben observar las disposiciones del Código Civil en lo que sea pertinente, esto es, que el notario conferirá la curaduría al cónyuge, a los padres y más ascendientes o a los colaterales, hasta el cuarto grado. (Art. 469 Código Civil).

El juicio de interdicción podrá ser provocado por el cónyuge del supuesto disipador, por cualquiera de sus consanguíneos hasta el cuarto grado, por sus padres, hijos y hermanos (Art. 464 Código Civil).

Según el artículo 415 del Código Civil: “Toca al tutor o curador representar o autorizar al pupilo en todos los actos judiciales o extrajudiciales que le conciernan y puedan menoscabar sus derechos e imponerle obligaciones”

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras (Art. 1576 Código Civil).

Por generales que sean los términos de un contrato, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado (Art. 1577 Código Civil).

El sentido en que una cláusula puede surtir algún efecto deberá preferirse a aquél en que no sea capaz de surtir efecto alguno (Art. 1578 Código Civil).

En los casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que más bien cuadre con la naturaleza del contrato.

Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen (Art. 1579 Código Civil).

Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia o por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra (Art. 1580 Código Civil).

INTÉRPRETE

Cuando al otorgamiento de una escritura pública o de un testamento comparezcan personas que ignoran el idioma castellano, deberá intervenir un intérprete nombrado y juramentado por el notario (Numeral 5 del Art. 29 de la Ley Notarial).

Para desempeñar el cargo de intérprete, el nombrado debe aceptarlo y jurar que lo desempeñará fiel y legalmente.

El notario expresará con claridad en el documento respectivo el nombramiento y el objeto que este tuviere.

La omisión de nombramiento de intérprete, cuando haya que examinar a los que ignoran el idioma castellano, causa nulidad del respectivo documento.

Si el notario no encontrara suficiente claridad en la actuación del intérprete, podrá nombrar otro.

El notario no está obligado a atenerse, contra su convicción, al juicio del intérprete.

INVENTARIO

Inventario es la enumeración de las cosas y de ser posible, la descripción de las condiciones en que se hallan. En otras palabras, es la enunciación o relación detallada de los bienes que integran el patrimonio de una persona o institución.

Se denomina también con el nombre de inventario al documento en el cual se detallan esos bienes.

LEASING

El Leasing, llamado también arrendamiento mercantil, es un contrato por el cual las partes acuerdan: la una, conceder el goce de un bien mueble (no fungible) o inmueble de su propiedad; y la otra, pagar una renta por concepto de arriendo. Quedándole al arrendatario, al cumplimiento del plazo del contrato, varias alternativas como son: la opción de compra del bien, la prórroga del contrato, la venta de la cosa a un tercero o la celebración de un nuevo contrato.

Requisitos:

- el contrato debe celebrarse por escrito e inscribirse en el registro mercantil del respectivo cantón;
- el contrato contendrá un plazo inicial forzoso para ambas partes;
- al concluir el plazo inicial forzoso, deben concederse al arrendatario los siguientes derechos alternativos:
 - a) comprar el bien por el precio acordado;
 - b) prorrogar el contrato por un plazo adicional;
 - c) recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero; o,

d) recibir un bien sustitutivo en arrendamiento mercantil.

En los contratos de arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, el plazo no puede ser inferior a cinco años. En los demás bienes, esto es en los muebles, el plazo de duración será el lapso de su vida útil.

Obligaciones del arrendador:

- entregar el bien arrendado en el tiempo y lugar establecidos en el contrato
- responsabilizarse ante el arrendatario hasta por culpa leve, pero no responderá por la evicción ni por los vicios ocultos de la cosa arrendada, a menos que haya pacto expreso

Obligaciones del arrendatario:

- asumir la obligación de pagar la renta estipulada en el contrato de forma puntual y oportuna
- no transferir los derechos que tiene como arrendatario, a menos que lo autorice el arrendador
- no alterar ni realizar modificaciones en el bien arrendado
- cuidar que el bien se conserve en buenas condiciones y que permanezca en un lugar determinado, para que pueda ser inspeccionado por el arrendador las veces que éste lo requiera, a no ser que se haya dispuesto lo contrario en forma expresa; y,
- asumir los riesgos relativos a robos, pérdidas y destrucciones, sea por fuerza mayor o caso fortuito

LEGALIZAR

Legalizar, certificar o autorizar un documento, es el acto mediante el cual, un notario acredita la legitimidad de un documento. (**Ver: autorización notarial**)

LEGALIZACIÓN O CERTIFICACIÓN NOTARIAL

Legalizar o certificar un documento, es el acto mediante el cual, el notario, por escrito da fe de la legitimidad de un documento. Esto es, acredita la autenticidad y veracidad del mismo.

Pero es necesario aclarar que al legalizar un documento el notario no justifica ni aprueba el contenido del mismo, sino que solamente da fe que la firma y rúbrica constante en él pertenece a la persona que la suscribió en su presencia

LEGITIMARIOS

Se conoce con el nombre de legitimarios a los herederos de una persona difunta (Art. 1204 Código Civil)

Según el Art. 1205 del mismo cuerpo de leyes, son legitimarios:

- 1.- Los hijos; y,
- 2.- Los padres.

LETRA DE CAMBIO

La Letra de Cambio es un documento mediante el cual una persona denominada librador-girador ordena a otra llamada librado o girado, que pague una cantidad en la fecha y lugar determinados a la orden de una tercera o tenedor.

Contenido de la letra de cambio

Según el Artículo 410 del Código de Comercio, estos son los requisitos que debe contener la letra de cambio:

- la denominación de letra de cambio inserta en el texto del mismo documento y expresada en el idioma empleado para la redacción del mismo. las letras de cambio que no lleven la referida denominación serán, sin embargo, válidas, si contuvieren la indicación expresa de ser a la orden
- la orden incondicional de pagar una cantidad determinada
- el nombre de la persona que debe pagar (librado o girado)
- la indicación del vencimiento
- la del lugar donde debe efectuarse el pago
- el nombre de la persona a quien o a cuya orden debe efectuarse el pago

- la indicación de la fecha y del lugar en que se gira la letra; y,
- la firma de la persona que la emita (librador o girador)

LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE BIENES O DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

El numeral 23 del Art. 18 de la Ley Notarial faculta al notario proceder a la liquidación de la sociedad de bienes o de la sociedad conyugal.

Para este efecto, los cónyuges o ex-cónyuges, o los convivientes vinculados bajo el régimen de la unión de hecho, según el caso, podrán convenir mediante escritura pública, una vez disuelta la sociedad conyugal o la sociedad de bienes que se haya formado como consecuencia de la unión de hecho, la liquidación de la sociedad de bienes. Este convenio se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente cuando la liquidación comprenda bienes inmuebles, y en el Registro Mercantil cuando existieren bienes sujetos a este Registro. Previamente a la inscripción, el notario mediante aviso que se publicará por una sola vez en uno de los periódicos de circulación nacional, hará conocer la liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes de la unión de hecho, para los efectos legales consiguientes. Transcurrido el término de veinte días desde la publicación y de no existir oposición, el notario sentará la respectiva razón notarial y dispondrá su inscripción en el registro o registros correspondientes de los lugares en los que se hallaren los inmuebles y bienes objeto de esta liquidación. De presentarse oposición, el notario procederá a protocolizar todo lo actuado y entregará copias a los interesados, para que éstos, de considerarlo procedente, comparezcan a demandar sus pretensiones de derecho ante los jueces competentes.

Según el numeral 22 del Art. 18 de la Ley Notarial. "Los ex cónyuges podrán convenir mediante escritura pública una vez disuelta la sociedad conyugal por el divorcio marginado en el Registro Civil, la liquidación de la sociedad de bienes, diligencia notarial mediante la cual el Notario dispone la inscripción de la escritura de liquidación de bienes en el Registro de la Propiedad y Mercantil correspondiente.

Para la liquidación de la Sociedad Conyugal, es necesario que previamente se haya disuelto la Sociedad Conyugal y que se haga un listado de los bienes muebles e inmuebles, de las deudas del haber absoluto y relativo de la Sociedad conyugal.

OBLIGACIONES

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia (Art. 1453 del Código Civil).

Las obligaciones pueden ser:

Civiles.- las que dan derecho para exigir su cumplimiento; y,

Naturales, las que no confieren derecho para exigir su cumplimiento (Art. 1486 Código Civil).

Obligación con cláusula penal, es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación se sujeta a una pena (Art. 1551 del Código Civil)

Las obligaciones se extinguen:

- por convención
- por solución o pago efectivo;
- por novación
- por la transacción
- por remisión
- por compensación
- por confusión
- por la pérdida de la cosa que se debe
- por la declaración de nulidad o por rescisión
- por el evento de la condición resolutoria; y,
- por la prescripción (art. 1583 del código civil)

Novación: es la sustitución de una nueva obligación con otra anterior, la cual queda extinguida (Art. 1644 Civil).

Compensación.- Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una **compensación** que extingue ambas deudas (Art. 1671 Código Civil).

Cuando concurren en una misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una **confusión** que extingue la deuda (Art. 1681 Código Civil).

MANDATO

Mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario (Art. 2020 del Código Civil).

El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato (Incisos 1 y 2 del Art. 2028 Código Civil).

Puede haber uno o más mandantes y uno o más mandatarios (Art. 2030 Código Civil).

El mandato puede ser gratuito o remunerado (Inciso 1 del Art. 2021 Código Civil).

Si se constituyen dos o más mandatarios y el mandante no ha dividido la gestión, podrán dividirla entre sí los mandatarios; pero si se les ha prohibido obrar separadamente, lo que hicieren de este modo será nulo (Art. 2031 Código Civil)

Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas (Art. 2034 Código Civil).

El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración; como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores; intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales

necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas, u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial (Art. 2036 Código Civil).

Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales.

Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula (Art. 2037 Código Civil).

El mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando expresamente autorizado para ello, responderá de los hechos del delegado, como de los suyos propios.

Esta responsabilidad tendrá lugar aún cuando se le haya conferido expresamente la facultad de delegar, si el mandante no le ha designado la persona, y el delegado era notoriamente incapaz o insolvente (Art. 2039 Código Civil).

La delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por el mandante no da derecho a terceros contra el mandante, por los actos del delegado (Art. 2040 Código Civil).

Cuando la delegación a determinada persona ha sido autorizada expresamente por el mandante, se constituye entre el mandante y el delegado un nuevo mandato que sólo puede ser revocado por el mandante, y no se extingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario (Art. 2041 Código Civil).

El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio (Art. 2046 Código Civil).

No podrá el mandatario, por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha

ordenado comprar; si no fuere con aprobación expresa del mandante (Art. 2048 Código Civil).

La facultad de hipotecar no comprende la de vender, ni viceversa (Art. 2047 Código Civil).

De la misma manera, la facultad de vender, no comprende la de realizar una promesa de compraventa, etc.

Poder conferido a un analfabeto.

No hay una disposición que prohíba a un analfabeto ser mandatario. Sin embargo, el notario debería instruir a los otorgantes que hay actos en los que se requiere imprescindiblemente la firma del mandatario, por ejemplo para suscribir cheques, letras de cambio y pagarés a la orden.

Caducidad de un poder.

Según el numeral 8 del Artículo 2067 del Código Civil, el poder termina por la cesación de funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

Causas de terminación del mandato.

Son causas para terminar el mandado, las siguientes:

- el agotamiento natural
- vencimiento del plazo
- la conclusión del negocio para el que se otorgó
- por la rescisión del contrato, a causa del incumplimiento de una de las partes
- por nulidad del contrato
- por revocación
- por la renuncia del mandato por voluntad unilateral del mandatario
- con la muerte del mandante o del mandatario; y,
- por la interdicción del mandante o la del mandatario

MENORES (VENTA DE INMUEBLES)

De acuerdo a lo establecido en el artículo 297 del Código Civil, no se podrá enajenar, ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aún pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del Juez con conocimiento de causa.

MINUTA

El Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia de Joaquín Escriche, manifiesta: Minuta es el extracto o borrador que se hace de algún contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales para copiarlo después y extenderle con todas las formalidades necesarias a su perfección.

El Art. 46 de Ley de la Federación de Abogados del Ecuador manifiesta:

“Todo acto o contrato que se celebre por escritura pública será autorizado por el notario, previa presentación de la correspondiente minuta firmada por un abogado.”

De acuerdo a nuestra actual legislación, sólo para el otorgamiento de los testamentos cerrados no se necesita minuta.

A su vez el inciso segundo del literal a) del Art. 19 de la Ley Notarial expresa: “la minuta que se presenta al notario debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo”.

Vale la pena enfatizar, que de acuerdo a los artículos citados, las minutas deben estar firmadas por abogado, aunque no estén firmadas por los intervinientes.

Minutas defectuosas.- nuestra legislación ecuatoriana no previene nada en relación a casos de minutas defectuosas. Pero a criterio de la Federación Ecuatoriana de Notarios, si la minuta presentada al notario fuere incorrecta o insuficiente, o si la misma contuviere datos incorrectos o atentatorios a las leyes, a la moral o a las buenas costumbres, el notario con el consentimiento de los otorgantes, hará las enmiendas pertinentes. Pero si las partes no quisieran que dicho texto sea modificado, el notario, deberá abstenerse de realizar dicha escritura.

Archivo de minutas.- las minutas presentadas para ser elevadas a Escrituras Públicas, deberán ser parte de un archivo especial mantenido por dos años que llevarán los Notarios una vez autorizada la Escritura Pública respectiva (Numeral 6 del Art. 23 de la Ley Notarial).

MUDOS

Según el Art. 30 de la Ley Notarial, si las partes fueren mudos o sordomudos que sepan escribir, la escritura deberá hacerse en conformidad a la minuta que den los interesados, firmada por ellos y reconocida la firma ante el notario, que dará fe del hecho. Esta minuta deberá también quedar protocolizada.

MUTUO

El mutuo es un contrato real por el que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con el cargo de que se le restituya otro tanto de la misma especie y calidad.

Se dice que este contrato es real, porque se perfecciona con la tradición o entrega de la cosa.

NACIONALIDAD (RECOBRAR)

El Art. 21 de la Ley de Naturalización manifiesta que: “Podrán recobrar su nacionalidad de origen los ecuatorianos por nacimiento que habiéndose naturalizado en otro país, volvieren a fijar su domicilio por más de dos años en el Ecuador y manifestaren su renuncia a la nacionalidad adquirida y su deseo de recuperar la ecuatoriana mediante solicitud formal al Ministro de Relaciones Exteriores, a la que acompañarán la respectiva Carta de Naturalización extranjera.

La expresión de renuncia a la nacionalidad adquirida deberá constar en instrumento debidamente otorgado ante Notario Público.

La nacionalidad ecuatoriana se recupera desde el día en que se inscribe la resolución correspondiente en el Registro Civil

NOTIFICACIÓN

Notificación es el acto mediante la cual, ante el requerimiento de una persona natural o jurídica particular o de una autoridad, el notario hace conocer directamente a otra persona sobre un acto, negocio o hecho jurídico determinado.

También se refiere al acto, según el cual se avisa o advierte, o se cita (**Ver: Acta de notificación**)

NUDA PROPIEDAD O MERA PROPIEDAD

Nuda propiedad o mera propiedad es la propiedad separada del goce de la cosa (Art. 599 Código Civil) (Ver: Dominio).

NULIDADES

Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa (Art. 1697 del Código Civil).

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato (Art. 1698 Código Civil).

Según lo dispuesto en el Art. 44 de la Ley Notarial, cuando el notario autorice escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; o cuando el notario otorgue, a sabiendas,

escrituras simuladas; estas escrituras serán nulas y el notario será destituido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

Escrituras en las que no se han determinado la cuantía.

Las escrituras en las cuales no se determine la cuantía del acto o contrato o en que se estipule la alteración de ellas por cartas o documentos privados, no tendrán valor alguno si no se pagan los impuestos respectivos sobre el verdadero valor del acto o contrato. Si en estos hubieren intervenido o intervinieren extranjeros, serán ellos los que pagarán tales impuestos, además de los daños y perjuicios.

El Servicio de Rentas Internas (SRI) y la Contraloría General del Estado (CGE) fiscalizarán lo que hubiese hecho o hiciere contraviniendo la prohibición de este ordinal y en lo sucesivo pedirán la destitución del notario a la respectiva Corte Provincial (numeral 7 del Art. 20; y, Art. 45 de la Ley Notarial).

Es nula la escritura que no se halla en la página del protocolo donde, según el orden cronológico debía ser hecha (Art. 47 de la Ley Notarial).

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 48 de la Ley Notarial: “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 ella, cuando no saben o no pueden escribir
- las procuraciones o documentos habilitantes
- la presencia de dos testigos cuando intervengan en el acto y la del notario o del que haga sus veces

Disposición de bienes de la sociedad conyugal.

Los actos realizados por el marido o por la mujer, respecto de los bienes de la sociedad conyugal, sin el consentimiento del otro cónyuge, cuando éste es necesario, son relativamente nulos y la nulidad relativa puede ser alegada por el cónyuge cuyo consentimiento era necesario y faltó.

Si uno de los cónyuges realiza actos o contratos relativos a los bienes del otro, sin tener su representación o autorización, se produce igualmente nulidad relativa que puede alegar el cónyuge al que pertenecen los bienes objeto del acto o contrato (Incisos 2 y 3 del Art. 1700 Código Civil).

Como vemos, la nulidad es una sanción legal, por lo tanto debe estar establecida por la ley. Cuando se pide la declaratoria de nulidad absoluta, la acción se denomina de nulidad; y, cuando se pide la declaratoria de nulidad relativa, la acción es de rescisión.

Cuando se trata de una demanda de nulidad de una escritura pública, son legítimos contradictores todos quienes figuran como partes del contrato, pero además el notario que autorizó esa escritura porque de acuerdo con el Art. 44 de la Ley Notarial si se declara la nulidad de la escritura, puede inclusive disponerse paralelamente la destitución del notario sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

La nulidad absoluta no puede sanearse por la ratificación de las partes ni por el lapso de tiempo que no pase de 15 años.

La nulidad relativa se produce:

- a) por la intervención de personas que no son absolutamente incapaces, como son: los menores adultos, los interdictos de la administración de los bienes, los no autorizados o ausentes de la representación legal en personas jurídicas de derecho privado; y,
- b) la omisión de cualquier otro requisito legal, solo puede declararla el juez al conocer de la acción propuesta por aquellos en cuyo beneficio la establece expresamente la ley, o por sus herederos o cesionarios.

La nulidad de la escritura pública anula el contrato, excepto cuando no se necesita de escritura pública para la validez del mismo.

La acción de nulidad de las escrituras públicas prescribe en 10 años.

PAGARÉ A LA ORDEN

El pagaré es un documento que contiene una promesa de pago de parte de quien emite el documento GIRADOR a otra que es beneficiaria, denominada GIRADO.

El Art. 486 del Código de Comercio manifiesta que el pagaré contendrá:

- la denominación del documento inserta en el texto mismo expresada en el idioma empleado en la redacción del documento. los pagarés que no lleven la referida denominación, serán, sin embargo, válidos, si contuvieren la indicación expresada de ser a la orden
- la promesa incondicional de pagar una suma determinada
- la indicación del vencimiento
- la del lugar donde debe efectuarse el pago
- en nombre de la persona a quien o a cuya orden debe efectuarse el pago
- la indicación de la fecha y el lugar donde se suscribe el pagaré; y,
- la firma del que emite el documento (suscriptor)

Cuando falta algún requisito en el pagaré.

El documento en el cual faltare una de las enunciaciones indicadas en el artículo precedente, no valdrá como pagaré a la orden, salvo en los casos determinados por los incisos que siguen:

- el pagaré cuyo vencimiento no estuviere indicado, se considerará como pagadero a la vista
- el pagaré en el cual no se indicare el lugar de su emisión, se considerará suscrito en el lugar designado al lado del nombre del suscriptor

PARENTESCO

Línea directa.- La serie de parientes que desciende uno de otro, forma lo que se llama una línea. Es este el parentesco directo; se representa por medio de una línea recta yendo de uno de los parientes al otro, cualquiera que sea el número de intermediarios. En cuanto al parentesco que une a dos personas que descienden de un autor común se llama parentesco colateral, su representación gráfica forma un ángulo; los dos parientes ocupan la

extremidad inferior de los lados y el autor común el vértice. Por tanto, los parientes colaterales no se hallan en la misma línea, forman parte de dos líneas diferentes, separadas a partir del autor común el cual representa el punto de bifurcación; las dos líneas se prolongan a cada uno de los lados, explicando esto la expresión “colateral”; cada uno de los dos parientes está, con relación al otro, en una línea paralela a la suya.

Grados de parentesco.- En cada línea, el parentesco se cuenta por grados, es decir, por generaciones.

Para los parientes en línea recta, el cálculo es muy sencillo, hay tantos grados como generaciones haya de un pariente al otro.

Para el parentesco colateral, de acuerdo a nuestra legislación, se cuenta el número de generaciones en ambas líneas partiendo del autor común y se suma las dos series de grados: así dos hermanos son parientes en segundo grado (una generación en cada rama), un tío y su sobrino en tercer grado (dos generaciones por una rama, y una en la otra); dos primos en cuarto grado.

Parentesco por afinidad.- Los afines son personas no parientes consanguíneos que se unen a la familia por un matrimonio. En el lenguaje corriente se escucha decir: “parientes por afinidad”, su verdadero nombre sería “miembros de la familia por afinidad”.

La afinidad es la combinación del matrimonio y el parentesco pero a menudo es mal comprendida, se le concede un alcance mucho más extenso. Cuando se ha celebrado un matrimonio, se establece la afinidad entre cada esposo y los parientes del otro: la joven que se casa llega a ser hija por afinidad de los padres de su marido; hermana de sus hermanos, sobrina de sus tíos, etc. Recíprocamente, estos llegan a ser sus padres, hermanos y tíos por afinidad. Se considera que los dos esposos no son sino uno, de tal manera que todo el parentesco de cada uno de ellos llega a ser, por efecto del matrimonio, común al otro, a título de afinidad. Pero la afinidad no va más lejos: no existe parentesco por afinidad entre los parientes de uno de los esposos y los del otro. Se comete un error al afirmar que las familias se unen por el matrimonio; una sola persona se une a la familia de cada cónyuge: la que se casa.

PARTICIÓN

Partición es la acción según la cual dos o más personas se reparten entre sí los bienes habidos por herencia, o dividen un bien o un conjunto de bienes de igual o distinta naturaleza, cualquiera que sea su origen.

PATRIMONIO FAMILIAR

El patrimonio familiar es un patrimonio inalienable e inembargable constituido por el marido o la mujer, por ambos cónyuges conjuntamente, o por una persona que no está casada, sobre uno o más inmuebles propios de la sociedad conyugal en beneficio del constituyente y/o de sus descendientes, conservando aquél aunque limitado, su derecho de dominio.

Patrimonio familiar es la institución jurídica gracias a la cual el domicilio del jefe de familia u hogar doméstico es protegido, bajo ciertas condiciones contra la acción de los acreedores.

Para la validez del acto y para proceder a realizar la escritura pública de constitución de patrimonio, previamente se deberá solicitar la autorización del Juez y que los bienes que van a integrar dicho patrimonio no pasen del valor de 48.000 dólares (Art. 835 del Código Civil).

El monto máximo para la constitución del patrimonio familiar es 48.000 dólares más 4.000 dólares por cada hijo.

Requisitos:

- autorización de juez competente, quien dispone publicar por la prensa por 3 días; y,
- escritura pública que debe ser inscrita en el registro propiedad (art. 844 código civil)

Si cuenta con la autorización judicial una persona puede constituir patrimonio familiar a favor de sí misma.

Extinción o subrogación del patrimonio familiar.

Conforme a lo dispuesto en el numeral 10 del Art. 18 de la Ley Notarial, el Notario está autorizado para declarar extinguido o subrogado el patrimonio familiar constituido sobre bienes raíces. Para ello debe receptor la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elabora un acta en la cual declara extinguido o subrogado el patrimonio familiar; disponiendo en la misma que se anote al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente, dicha extinción o subrogación;

En los casos en que el Patrimonio Familiar se constituye como mandato de la Ley, el notario deberá adicionalmente contar con la aceptación de las instituciones involucradas.

El Art. 851 del Código Civil manifiesta que: Son causas de extinción del patrimonio familiar ya constituido, las siguientes:

1. el fallecimiento de todos los beneficiarios, si el constituyente es célibe;
2. la terminación del estado de matrimonio, siempre que hubieren fallecido los beneficiarios;
3. el acuerdo entre los cónyuges si no existiere algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos, que tuviere derecho a ser beneficiario; y,
4. la subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez o el notario o notaria, previa solicitud del instituyente. El juez o el notario o notaria calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios.

Documentos necesarios para la extinción del patrimonio familiar.

Para extinguir el patrimonio familiar sobre un inmueble, el notario además de la petición respectiva, debe solicitar otros documentos, dependiendo de las circunstancias del caso. Si la causa es el fallecimiento de todos los beneficiarios y el constituyente es célibe, las

correspondientes partidas o actas de defunción. Si la causa es la terminación del matrimonio, la partida correspondiente con la razón de terminación del matrimonio. Si es el acuerdo de los cónyuges, deberán acompañar las informaciones sumarias, justificando que no tienen hijos o nietos o que los mismos ya son mayores de edad. Tratándose de subrogación, la justificación de la existencia de otro bien al cual se va a subrogar; esto con el certificado del registrador de la propiedad y la carta predial o certificado de avalúo municipal.

En todos los casos, el notario debe comprobar o verificar la existencia del patrimonio familiar, para ello debe solicitar el certificado de gravámenes otorgado por el registrador de la propiedad.

Para la constitución de patrimonio familiar no se pagará el impuesto de alcabala y tanto el notario como el Registrador de la Propiedad cobrarán únicamente la mitad de los derechos que les asigne la ley para casos similares (Art. 854 del Código Civil).

Nota importante: Un inmueble constituido en patrimonio familiar, puede hipotecarse en lo que exceda del monto máximo. Puede también hipotecarse a la misma institución que otorgó el crédito mediante el cual el inmueble se constituyó en patrimonio familiar.

PATROCINIO DE ABOGADO EN PETICIONES A LOS NOTARIOS

En las notarías no se admitirá peticiones de trámites de los actos previstos en la Ley Notarial, que no esté patrocinado por un abogado en libre ejercicio profesional, sin relación de dependencia con el Notario actuante (Primera disposición transitoria de la Ley Reformatoria a la Ley Notarial)

PERMUTA

Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro (1837 Código Civil).

En el caso de una compraventa, cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero (Art. 1733 Código Civil).

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 necesario escritura pública (Art. 1838 Código Civil).

PERSONAL DE LA NOTARIA

No existen normas legales que establezcan los cargos, colaboradores o personal con los que obligatoriamente ha de contar el notario en el ejercicio de sus funciones, pero en base a la cantidad de trabajo, sobre todo, pueden establecerse tres categorías:

La notaría básica, las que requieren de hasta tres personas aparte del notario; la una sería la matrizadora, otra la archivadora y una tercera la encargada del cobro de los aranceles; funciones que pueden ser combinadas dependiendo del requerimiento de los usuarios.

La mediana, obligatoriamente debe contar además del personal de la básica, con un contador y un asesor legal.

La grande, puede desempeñarse con varios departamentos.

Todas las notarías deben contar con personal necesario para atender a las personas que por su condición de vulnerabilidad tienen atención preferente e inmediata.

PÓLIZAS

En materia de seguros, las funciones de los corredores, entre otras son: intervenir en la realización de los contratos y redactar las pólizas a prevención con los notarios (Art. 98 del Código de Comercio).

POSESIÓN

Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo (Art. 715 Código Civil).

POSESIÓN EFECTIVA

La posesión efectiva es un trámite que ya sea de manera personal o representados por un apoderado, realizan uno o más de los herederos de una persona fallecida, con el objeto de poder disponer legalmente de los bienes del causante.

La posesión efectiva de bienes no confiere la calidad de heredero, puesto que el derecho nace de la ley o de la voluntad del testador y no requiere de trámite alguno. La posesión efectiva equivale a la aceptación expresa de la herencia y sirve de título para que el heredero putativo pueda adquirir la herencia por prescripción ordinaria.

Según lo dispuesto en el numeral 12 del Art. 18 de la Ley Notarial, el notario tiene la facultad de conceder la posesión efectiva de los bienes pro indiviso de un difunto a sus sucesores. Para ello debe receptor la declaración juramentada de quienes se creyeren con derecho a dicha sucesión, solicitándoles previamente que presenten la partida de defunción del de cujus y las de nacimiento u otros documentos que acrediten ser sus herederos. En caso de haber cónyuge sobreviviente, este deberá presentar la partida de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho. Dicha declaración con los referidos instrumentos, serán suficientes documentos habilitantes para que el notario conceda la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración constará en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Vale la pena aclarar que esta concesión de la posesión efectiva no concede, no da, no quita ninguna posesión. Su objetivo es mantener, si es que concuerda con la realidad, la historia del dominio inscrito, y habilitar al heredero putativo que tenga buena fe, a adquirir la herencia por prescripción ordinaria, si es que, al propio tiempo, tiene la posesión de la herencia.

A continuación, creo importante citar algunos fragmentos de los comentarios y sugerencias del doctor Jorge Machado Cevallos⁴, Presidente de la Federación Ecuatoriana de Notarios respecto a este tema:

Competencia notarial para la posesión efectiva.

El notario en el ejercicio de sus funciones no tiene jurisdicción ni competencia, pero sí está sujeto a un ámbito territorial, que de conformidad con el Art. 7 de la Ley Notarial, es el cantón para el cual fue designado.

El numeral 12 del Art. 18 de la Ley Notarial, al facultar a los Notarios conceder la posesión efectiva, no hace mención ante cuál notario debe solicitarse la misma.

El Art. 997 del Código Civil que expresa: “La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte, en su último domicilio, salvo los casos expresamente exceptuados.” Es de entender que la posesión efectiva, aunque no como acción sino como acto notarial, deberá igualmente solicitarse ante el Notario del último domicilio del causante y guardar así armonía con las disposiciones legales relativas a la sucesión por causa de muerte, cuanto más que de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 1264 y 1265 del Código Civil, la solicitud de posesión efectiva significa acto de aceptación de herencia.

⁴ MACHADO, Cevallos Jorge. “LA POSESIÓN EFECTIVA. SITUACIONES NOTARIALES”

La declaración juramentada del heredero o de los herederos comparecientes debe formar parte integrante del acta notarial de concesión de la posesión efectiva.

La posesión efectiva, por sí sola no constituye un título de propiedad; para que tenga dicha calidad el heredero tendrá que fundamentarse en un título escriturario debidamente inscrito.

Cualquier persona que tenga la calidad de mandatario con cláusula especial podrá comparecer a solicitar la posesión efectiva a nombre de su mandante, sin necesidad que sea abogado.

PRESCRIPCIÓN

La prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haber poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales (Art. 2392 Código Civil).

El tiempo para la prescripción ordinaria es de tres años para muebles y cinco años para inmuebles (Art. 2408 Código Civil).

Contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria (Art. 2406 Código Civil).

¿Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito?

Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno (Art. 2410 Código Civil).

El tiempo para la prescripción extraordinaria es quince años (Art. 2411 Código Civil).

Los derechos que pueden extinguir por prescripción son los patrimoniales, mientras que los derechos personales o inherentes a la personalidad, llamados también personalísimos, son inalienables e imprescriptibles.

PROHIBICIONES IMPUESTAS POR LA LEY A LOS NOTARIOS

Se prohíbe a los notarios:

Ser depositarios de cosas litigiosas o de dinero;

Permitir que por ningún motivo se saquen de sus oficinas los protocolos archivados;

Autorizar escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;

Otorgar, a sabiendas, escrituras simuladas;

Ejercer libremente la abogacía o ejercer un cargo público o privado remunerado a excepción de la docencia universitaria;

Permitir que, mientras viva el testador alguien se informe de sus disposiciones testamentarias, si no fuere el mismo testador;

Autorizar escrituras en que no se determine la cuantía del acto o contrato, o en que se estipule la alteración de ellas por cartas o documentos privados (Art. 20 de la Ley Notarial).

PROPIEDAD FIDUCIARIA

Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso.

Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria.

La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

Los fideicomisos no pueden constituirse sino por acto entre vivos, otorgado en instrumento público o por acto testamentario.

Una misma propiedad puede constituirse en usufructo a favor de una persona, y en fideicomiso a favor de otra.

El fideicomisario puede ser persona que al tiempo de deferirse la propiedad fiduciaria no existe, pero cuya existencia se espera.

La propiedad fiduciaria puede enajenarse entre vivos y transmitirse por causa de muerte; pero, en uno y otro caso, con el cargo de mantenerla indivisa y sujeta al gravamen de restitución, bajo las mismas condiciones que antes (Arts. 748, 750, 751, 752 y 764 Código Civil).

PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal es el derecho real que consiste en el dominio de una unidad de un inmueble con facultades exclusivas, pero moderadas en función del conjunto y un condominio forzoso sobre las partes comunes como características especiales.

Según el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, la propiedad horizontal designa el derecho, común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde a las Municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deban sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los Registradores de la Propiedad inscribirán tales escrituras si no se insertan en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad.

El inciso 3 del Artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta que: “El Reglamento Interno de copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría

del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

De lo dicho se desprende, que los documentos necesarios para la celebración de una escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal son los siguientes:

- a) autorización municipal contenida en un oficio autorizando la declaratoria de Propiedad horizontal;
- b) copia del Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) copia del plano de Propiedad horizontal, del cuadro de áreas, alícuotas aprobado por la Municipalidad, debidamente protocolizado e inscrito.
- d) última carta transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o comercial así como la constitución de cualquier gravamen de un bien bajo el régimen de propiedad horizontal de pago del predio;
- e) certificado del Registro de la Propiedad.

Los Notarios previo a la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o comercial así como la constitución de cualquier gravamen de un bien bajo el régimen de propiedad horizontal, requerirán, como documento habilitante, la certificación de estar al día en el pago de expensas, caso contrario serán personal y pecuniariamente responsables (Art. 9 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal).

PROTESTO

Protesto notarial, es aquella diligencia que tiene por finalidad, dejar constancia fehaciente e indiscutible de la falta de pago o aceptación del título valor.

El efecto del protesto notarial es habilitar al tenedor a iniciar las acciones cambiarias en contra de los signatarios y a exigir el importe, intereses, gastos, la comisión del protesto y gastos y costas (Art. 456 Código de Comercio).

Según el numeral 6 del Art. 18 de la Ley Notarial, el protesto es el acto en virtud del cual el notario hace constar en una acta la negativa de la aceptación o pago de una letra de cambio, o pagaré la orden.

El Art. 452-A del Código de Comercio, dice: “El protesto de una letra de cambio o pagare a la orden por falta de aceptación o de pago, se levantará ante notario, conforme a lo dispuesto en la Ley Notarial”.

Con el acta de protesto notarial el tenedor puede ejercitar las acciones legales que estime procedentes.

Para levantar un protesto por falta de aceptación o de pago de una letra de cambio o pagaré a la orden, el notario debe verificar si la letra de cambio o pagare cumplen con los requisitos señalados en el Código de comercio, como son denominación, fecha de girado, cantidad que se debe en números y letras, fecha de vencimiento, lugar del giro y otros.

El notario también verificará si el documento está dentro del tiempo para poder requerir el protesto.

En el caso de la falta de pago se podrá solicitar el protesto desde el día en que el plazo de la letra se encuentra vencido y hasta dos días hábiles después; en cambio en la falta de aceptación podrá pedirse el protesto hasta seis meses contados desde la fecha en que fue girada (**Ver: Acta de protesto**).

Protesto de cheque.- El portador o tenedor podrá ejercitar sus acciones contra el girador, el endosante y los demás obligados, cuando, presentando el cheque en tiempo hábil, no fuere pagado, siempre que la falta de pago se acredite por protesto, en cualquiera de las formas siguientes:

1. por declaración del girado, fechada y escrita en el cheque;

2. cuando el girado se negare a extender la declaración mencionada en el numeral anterior, un notario público del domicilio de la entidad financiera, a petición verbal o escrita del portador o tenedor, requerirá a la entidad el pago del cheque, y, en caso de negativa, extenderá el protesto haciendo constar el requerimiento, la negativa al pago y la razón de ésta; y,
3. por declaración fechada de una cámara de compensación, en que conste que el cheque ha sido enviado en tiempo hábil y no ha sido pagado (Art. 504 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I).

PROTOCOLO

Protocolo es el libro donde el notario incorpora los instrumentos originales que autoriza, en razón de la fe pública de la que se encuentra investido y aquellos dispuestos por orden de autoridad competente o a petición de parte interesada.

Protocolo es el libro que contiene de manera ordenada las escrituras matrices y otros documentos que el notario autoriza y custodia con las formalidades legales.

Según nuestra Ley Notarial:

Los protocolos se forman anualmente con las escrituras matrices y los documentos públicos o privados que el notario autoriza e incorpora por mandato de la Ley o por orden de autoridad competente o a petición de los interesados.

Los protocolos pertenecen al Estado. Los notarios los conservarán en su poder como archiveros de los mismos y bajo su responsabilidad (Art. 22 de la Ley Notarial).

Los protocolos se formarán anualmente y se dividirán en libros o tomos mensuales o de quinientas fojas cada uno, debiendo observarse los requisitos siguientes:

- las fojas estarán numeradas a máquina o manualmente;
- se observará rigurosamente el orden cronológico de modo que una escritura de fecha posterior no preceda a otra de fecha anterior;

- a continuación de una escritura seguirá la que le corresponde de acuerdo con el respectivo orden numérico que debe tener cada escritura;
- todo el texto de una escritura será de un mismo tipo de letra;
- las fojas de una escritura serán rubricadas por el Notario en el anverso y el reverso (Art. 23 de la Ley Notarial).

Archivo Nacional Notarial.

El Art. 307 del Código Orgánico de la Función Judicial dice: “Créase el Archivo Nacional Notarial, dependiente del Consejo de la Judicatura, el mismo que será implementado de acuerdo a las disposiciones que dicte este órgano”.

El Consejo de la Judicatura, a través de la Comisión de Asuntos Relativos a los Órganos Auxiliares, implementará la creación y desarrollo progresivo de un archivo electrónico de los actos y documentos que notarias y notarios registran en los libros de protocolo.

Los notarios conservarán en su poder los libros de protocolo por cinco años, cumplidos los cuales deberán remitir aquellos a la oficina provincial de archivo notarial correspondiente, que funcionará en la capital de cada provincia, a cargo de los directores provinciales del Consejo de la Judicatura, a más tardar el último día hábil del mes de enero del año que corresponda.

Los notarios que finalicen sus funciones tendrán igual obligación que la cumplirán dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las mismas. En caso de fallecimiento de la notaria o notario, este deber lo cumplirá la notaria o notario suplente o la persona en cuyo poder se hallen los protocolos.

Los notarios, dentro de los quince primeros días de finalizado cada mes remitirán a la oficina provincial del archivo notarial, copia certificada del índice de los protocolos correspondientes a dicho mes.

Las oficinas provinciales remitirán copia certificada de los protocolos al Archivo Nacional Notarial dentro del primer trimestre de cada año.

El Consejo de la Judicatura reglamentará el funcionamiento de este Archivo Nacional Notarial y de sus oficinas provinciales.

Sin perjuicio de lo anterior, los notarios tienen la obligación de llevar un archivo electrónico de todas sus actuaciones realizadas en el ejercicio de sus funciones.

Prohibición de sacar los protocolos fuera del despacho notarial.

Según el numeral 2 del Art. 20 de la Ley Notarial, se prohíbe a los notarios, que por ningún motivo se saquen de sus oficinas los protocolos archivados. Si un juez, por ejemplo, pidiera que se le lleve el protocolo a su oficina, el notario debe enviarle un oficio, dando a conocer sobre esta prohibición, para que sea el Juzgado el que se traslade a la Notaría para practicar lo requerido, o de lo contrario, conferirá copia certificada de dicha escritura para que sea presentada por el interesado al juez.

En vista de la prohibición impuesta a los notarios de sacar los protocolos de sus oficinas, el acta de entrega recepción para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 307 del Código Orgánico de la Función Judicial debería celebrarse en la oficina del Notario, de esta manera el notario quedaría liberado de esta prohibición.

Por otra parte, el acta entrega recepción de los protocolos debería firmarse entre el notario y el Director Provincial del Consejo de la Judicatura, puesto que la Oficina Provincial de Archivo Notarial correspondiente se encuentra a su cargo.

¿Qué debe hacer el notario en caso de destrucción de un protocolo?

En caso de que los protocolos se quemaran, por ejemplo, el notario debe hacer conocer inmediatamente al Consejo de la Judicatura; además denunciar el hecho en la fiscalía para las investigaciones del caso y solicitar al Juez, luego del trámite de ley, disponga la reposición de los archivos.

RAZÓN NOTARIAL

El notario puede sentar una razón al margen de una escritura siempre y cuando exista otro documento público que lo aclare, adicione o reforme, pero jamás basándose en un instrumento privado.

RECONOCIMIENTO DE HIJOS

Según el artículo 249 del Código Civil, “El reconocimiento podrá hacerse por escritura pública, declaración judicial, acto testamentario, instrumento privado reconocido judicialmente, declaración personal en la inscripción del nacimiento del hijo o en el acta matrimonial.

El reconocimiento se notificará al hijo, quien podrá impugnarlo en cualquier tiempo.

Si solamente es uno de los padres el que reconoce, no podrá expresar la persona en quién o de quién tuvo el hijo.

Si solamente es uno de los padres el que reconoce, no podrá expresar la persona en quien, o de quien hubo el hijo.”

RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Es el acto mediante el cual, una persona, libre y voluntariamente manifiesta ante un notario, que la firma previamente estampada en un documento que no sea escritura pública, efectivamente le pertenece.

El reconocimiento de firma se asemeja a una "confesión de parte".

Si bien en el reconocimiento de firmas el notario se limita a dar fe de los hechos concretos, sin importar el contenido del instrumento, sin embargo, por ética deberá abstenerse de legalizar documentos cuyos textos no estén ceñidos a la Ley. Por ejemplo, si en una compra de un vehículo un cónyuge manifiesta que adquiere el carro sólo para sí, por cuanto el dinero le pertenece sólo a él, sin que justifique que tiene disuelta la sociedad

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

conyugal o que haya hecho capitulaciones matrimoniales en ese sentido, el notario no debe realizar dicho reconocimiento, por cuanto todo lo que se adquiere durante el matrimonio ingresa al haber de la sociedad conyugal, de acuerdo a lo que establece el Art. 157 y siguientes del Código Civil.

El reconocimiento de firma le vuelve ejecutivo al documento.

REFUNDICIÓN

Refundición, es la compensación que hace el testador en beneficio de un heredero con el fin de equilibrar su asignación menor⁵.

Por su parte el Dr. Aníbal Guzmán Lara, manifiesta: “Refundiciones son los pagos en dinero que un adjudicatario de bienes en una partición debe pagar a otro en vía de compensación prevista en la hijuela de partición por habersele adjudicado más de lo que le correspondía”⁶.

Esto puede suceder también en la partición extrajudicial” (**Ver: Impuestos**)

REGISTRO DE FIRMAS

De conformidad a lo dispuesto en el numeral 20 del Art. 18 de la Ley Notarial, el notario tiene la facultad de proceder al registro de firmas de funcionarios y representantes de personas jurídicas; esto hará el notario siempre y cuando haya petición de parte y tenga conocimiento pleno de quien registra su firma. El documento que contenga la certificación de firma en virtud de este procedimiento de registro, gozará de autenticidad, pero no tendrá los efectos probatorios de instrumento público.

⁵ MENDOZA, Luis A., y CARRILLO, Rigoberto: “Diccionario Jurídico”

⁶ GUZMÁN Lara, Aníbal, “Diccionario Explicativo de Derecho Sucesorio”

Rocío Ballesteros Jiménez; Daniela Flores Ballesteros; Fabián Flores Ballesteros

El valor probatorio del documento según que su firma haya sido reconocida o simplemente autenticada, corresponde definirlo al juez o funcionario ante el cual se haga valer el documento y no al notario.

La Federación Ecuatoriana de Notarios, al respecto del registro de firmas sugiere:

1. Llevar un Libro independiente de Registro de Firmas
2. Llevar un Libro Anexo de Registro de Firmas, en el que debe archivar:
 - el petitorio con el nombramiento de quien solicita el Registro de su firma;
 - las peticiones de certificación de firmas; y,
 - copia de los documentos cuya certificación de firma haya hecho el Notario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es una Unidad Especial de los Municipios, que se encarga de los servicios de inscripción y certificación de los inmuebles ubicados dentro de los respectivos cantones; además brinda seguridad jurídica a los actos realizados sobre los inmuebles del respectivo cantón.

REMOCIÓN DE AUTORIDADES DE ELECCIÓN POPULAR (Notificación notarial)

Cuando el órgano legislativo y de fiscalización de un gobierno autónomo descentralizado, luego del trámite correspondiente, haya resuelto la remoción de una autoridad de elección popular, esta resolución será notificada al interesado en el domicilio judicial señalado para el efecto; o a falta de aquello, con la intervención de un notario público, quien levantará el acta de la práctica de dicha diligencia, que será agregada al expediente (Art. 336 COOTAD).

RESCILIACIÓN

Se conoce con el nombre de resciliación o mutuo disenso al acto por el cual las partes, de mutuo acuerdo, deshacen un contrato por ellas mismas celebrado.

RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS

Resolución es dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado.

La resolución puede darse por acuerdo entre las partes o decretada judicialmente. En el primer caso se dice que hay condición resolutoria; en el segundo se habla de acción de resolución.

RESPONSABILIDAD NOTARIAL

La responsabilidad notarial se encuentra establecida en diversos instrumentos legales al igual que en otras fuentes del derecho.

El notario puede incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa, pero no puede incurrir en responsabilidad política.

Clases de responsabilidades:

a) **Responsabilidad Civil.**- Tiene como finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria a derecho o bien reparar un daño causado sin culpa, pero que la ley pone a cargo del autor material de este daño.

Elementos para que ocurra la responsabilidad civil:

- a) que haya violación de un deber legal, por acción u omisión del notario;
- b) que haya culpa o negligencia de parte del notario; y,

c) que se cause un perjuicio.

b) **Responsabilidad Administrativa:** Se refiere a las acciones realizadas por el notario ante la Administración Pública y específicamente en relación con los Registros, por los efectos que conlleva el respectivo registro de los contratos o actos en que ha intervenido.

c) **Responsabilidad Disciplinaria.-** El notario incurre en responsabilidad disciplinaria, cuando falta a la ética profesional o atenta en contra del prestigio y decoro de la profesión.

d) **Responsabilidad Penal.-** El notario tiene responsabilidad penal cuando fracciona los instrumentos públicos, por incurrir en falsedad y otros delitos conexos, haciendo constar situaciones de derecho y de hecho que en la realidad no existen o aprovechándose de su función en beneficio propio o ajeno.

El notario puede incurrir en un delito:

Por revelación del secreto profesional, ya que según el numeral 6 del Art. 20 de la Ley Notarial, se prohíbe a los Notarios, permitir que mientras viva el **testador**, alguien se informe de sus disposiciones testamentarias, si no fuere el mismo testador.

Por abuso de confianza.- Esto es, si fraudulentamente hubiere distraído o disipado en perjuicio de otros, finiquitos, asientos de cualquier especie, que contenga obligación a descargo, y que le hubieran sido entregados con la condición de restituirlos, o hacer de ellos un uso o empleo determinado (Art. 560 del Código Penal),

Por falsedad material.- Cuando en ejercicio de sus funciones, hubiere cometido una falsedad que consiste en: firmas falsas, alteración de actas, escrituras o firmas, suposición de personas, escrituras hechas o intercaladas en registros u otros documentos públicos, en escritos u otras actuaciones notariales, después de su formación o clausura (Art. 187 COIP)

Por destrucción de registros.- La persona que destruya de cualquier modo, registros auténticos o instrumentos originales de autoridad pública o procesos judiciales, será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años (Art. 347 COIP).

Falsedad ideológica.- Cuando se suplanta la verdad en el momento de la formación o la elaboración del documento, por ejemplo si el otorgante dice una cosa para que se establezca en el documento y el notario en la redacción hace constar otra.

SANCIONES A LAS QUE ESTÁN EXPUESTOS LOS NOTARIOS

En este plano debemos decir primeramente, que en derecho público, los funcionarios (entre los que se incluyen los notarios), sólo pueden hacer lo que la ley le permite. La inobservancia de este precepto les puede acarrear sanciones administrativas, civiles y penales.

Escrituras nulas.- Según lo dispuesto en el Art. 44 de la Ley Notarial, cuando el notario autorice escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; o cuando el notario otorgue, a sabiendas, escrituras simuladas; estas escrituras serán nulas y el notario será destituido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

Según el Art. 46 de la Ley Notarial, cuando el notario no agregare al protocolo copia de las cubiertas de los testamentos cerrados, firmadas por el testador, los testigos y por él mismo, en el acto mismo del otorgamiento será sancionado con la destitución del cargo y además será responsable de los perjuicios.

Según lo dispone el artículo 560 del COOTAD, los notarios que otorguen escrituras de venta de las propiedades inmuebles sin la presentación del recibo de pago de los impuestos respectivos, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (25%) y el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción.

Según se desprende de lo dispuesto en los Arts. 103 y 107 del Código Orgánico de la Función Judicial, a los notarios se le podrá imponer amonestación escrita o sanción pecuniaria, a juicio del sancionador, por incurrir en negativa o retardo injustificado leve en la prestación del servicio que está obligado.

Conforme estipula el Art. 45; y, numeral 7 del Art. 20 de la Ley Notarial, el Servicio de Rentas Internas y la Contraloría General del Estado pedirán la destitución del notario al Consejo de la Judicatura cuando en las escrituras el notario no determine la cuantía del acto o del contrato, o cuando no haga que se paguen los impuestos respectivos sobre el verdadero valor del acto o contrato.

De conformidad con el Art. 301 del Código Orgánico de la Función Judicial, es deber de los notarios declarar bajo juramento los valores cobrados por los servicios prestados en forma mensual y depositar en la cuenta única del Tesoro Nacional lo que exceda del monto máximo que le sea permitido percibir por el desempeño de la función notarial. La falsedad en las declaraciones tributarias o el ocultamiento en la inscripción o registro de bienes muebles o inmuebles, será motivo de destitución, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.

El inciso segundo del Art. 303 del Código Orgánico de la Función Judicial indica que los notarios que cobren valores no establecidos por el Consejo de la Judicatura, cometen una falta susceptible de destitución.

El Art. 304 del Código Orgánico de la Función Judicial manifiesta que los notarios deberán depositar los montos de participación del Estado dentro de los diez primeros días del mes siguiente, en la cuenta única del Tesoro Nacional y presentar la respectiva liquidación al Consejo de la Judicatura. Si los notarios no realizan el depósito del porcentaje correspondiente dentro del plazo señalado, pagará los intereses legales la multa respectiva por cada mes o fracción, sin perjuicio de las responsabilidades penales o administrativas por retención de fondos públicos. El retraso reiterado será causal de destitución.

SANEAMIENTO

Saneamiento es el acto de afianzar o asegurar el reparo o satisfacción de un posible daño que puede sobrevenir.

El Art. 1777 del Código Civil expresa:

La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida; y, responder de los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios.

Según el Art. 1797 del mismo código citado, se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

SERVIDUMBRES

Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño (Art. 859 Código Civil).

Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen; y, predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa; y, con respecto al predio sirviente, pasiva (Art. 860 Código Civil).

Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen (Art. 864 Código Civil)

Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre (Art. 870 Código Civil)

SOCIEDAD CONYUGAL

Por el hecho del matrimonio celebrado conforme a las leyes ecuatorianas, se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges.

Los que se hayan casado en nación extranjera y pasaren a domiciliarse en el Ecuador, se mirarán como separados de bienes siempre que, en conformidad a las leyes bajo cuyo imperio se casaron, no haya habido entre ellos sociedad de bienes (Art. 139 Código Civil).

Cualquiera de los cónyuges, previo acuerdo, tendrá la administración ordinaria de la sociedad conyugal, pero podrá autorizar al otro para que realice actos relativos a tal administración (Art. 140 Código Civil).

El administrador de la sociedad conyugal podrá revocar a su arbitrio, sin efecto retroactivo, la autorización general o especial que haya concedido al otro cónyuge (Art. 143 Código Civil).

El cónyuge menor de dieciocho años necesita de curador para la administración de la sociedad conyugal (Art. 148 Código Civil).

Los mismos derechos, obligaciones, acciones y trámites previstos en esta sección para los cónyuges, tendrán los convivientes en unión de hecho en el caso de la sociedad de bienes formada por estos últimos.

A falta de pacto escrito, se entenderá, por el mero hecho del matrimonio, contraída la sociedad conyugal con arreglo a las disposiciones de este título (Art. 153 Código Civil).

Tendrá la administración ordinaria de la sociedad conyugal, el cónyuge que, por decisión de los contrayentes conste como tal en el acta de matrimonio o en las capitulaciones matrimoniales; a falta de estipulación, se presumirá que el administrador es el marido (Art. 180 Código Civil).

El cónyuge a cuyo cargo está la administración ordinaria de los bienes sociales necesitará de la autorización expresa del otro cónyuge para realizar actos de disposición, limitación,

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

constitución de gravámenes de los bienes inmuebles, de vehículos a motor y de las acciones y participaciones mercantiles que pertenezcan a la sociedad conyugal.

En caso de que el cónyuge cuyo consentimiento fuere necesario para celebrar estos contratos se encontrare imposibilitado de expresarlo, el administrador de los bienes sociales deberá contar con la correspondiente autorización de un juez competente del domicilio del cónyuge imposibilitado.

La omisión del consentimiento expreso del cónyuge que no administre los bienes sociales o de la autorización del juez, en su caso, será causa de nulidad relativa del acto o contrato (Art. 181 Código Civil).

La administración extraordinaria de la sociedad conyugal que concede el Juez al cónyuge que se encuentra separado del otro por más de tres años o que se encuentre en interdicción, sirve aún para que el mismo pueda vender inmuebles adquiridos durante el matrimonio por su sola cuenta (Artículo 186 del Código Civil).

(Ver: Disolución de la sociedad de gananciales de consuno de los cónyuges ante notario).

SORTEOS

Según lo dispone el numeral 7 del Art. 18 de la Ley Notarial, los notarios tienen la atribución de intervenir en sorteos a petición de parte.

Realizado el sorteo o rifa, los promotores están obligados a publicar en el plazo de ocho días, en los diarios de mayor circulación nacional y de las provincias en las que se promovió, los números de los contratos, acciones o boletos premiados, con indicación de los favorecidos, del lugar, día y hora en que se entregarán los bienes vendidos en sorteo y la designación de la autoridad de policía y el Notario que dará fe del acto (Art. 19 del Reglamento de la Ley de Ventas de Bienes por Sorteo).

SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE

Sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio de todos los bienes, derechos y obligaciones transmisibles de una persona difunta o de una cuota de ellos, o de una o más especies o cuerpos ciertos.

La sucesión por causa de muerte es un título para adquirir la posesión para disponer de los bienes inmuebles singulares que conforman la herencia luego de cumplidos los requisitos legales; esto es, que el testamento se encuentre inscrito; que evidentemente, tales inmuebles se hallen inscritos a nombre del causante y que, si la disposición no es de consuno entre todos los herederos, se encuentre inscrita la partición.

La sucesión por causa de muerte es, pues, el título para adquirir la posesión legal de la herencia, la posesión real de ella y de los bienes que la componen y la posesión de los bienes legados, una vez que sean entregados.

Ordenes de sucesión.

Orden de sucesión es aquel grupo de personas que excluye a otro grupo de personas de la sucesión.

- **Primer orden:** hijos por derecho personal y nietos por derecho de representación.
- **Segundo Orden:** corresponde por igual a los ascendientes y al cónyuge; la herencia se divide por partes iguales: una para el cónyuge y otra para los ascendientes de grado más próximo.

No habiendo padres o ascendientes, toda la herencia corresponde al cónyuge.

No habiendo cónyuge, toda la herencia corresponde a los padres o ascendientes.

- **Tercer Orden:** hermanos por derecho personal y sobrinos por derecho de representación.

En concurrencia con sobrinos, hereda el Estado de acuerdo con las siguientes reglas: Si hubiere un solo sobrino, el Estado tomará la mitad; si hubieren dos sobrinos, el Estado tomará un tercio de los bienes; y si hubieren tres o más sobrinos el Estado tomará la cuarta parte de los bienes.

- **Cuarto orden:** A falta de todos los herederos abintestato, hereda sólo el Estado.

TEMOR REVERENCIAL

El temor reverencial se relaciona con la autoridad moral que los padres y abuelos ejercen en la familia; los mismos que frecuentemente imponen su voluntad a sus descendientes.

TESTAMENTO

En general, se llama testamento a toda declaración de última voluntad que hace una persona disponiendo de sus bienes y asuntos para después de su muerte; y, en particular, al documento en donde consta en forma legal la voluntad del testador.

Características del testamento:

- acto jurídico unilateral
- acto solemne
- acto personalísimo y acto de una sola persona (Art. 1041 Código Civil)
- tiene como objeto fundamental, pero no único, disponer de bienes
- produce plenos efectos al fallecimiento del causante
- es esencialmente revocable

Al respecto el Art. 1037 del Código Civil, dice:

“El testamento es un acto más o menos solemne en que una persona dispone del todo o de una parte de sus bienes, para que tenga pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en él, mientras viva”.

La facultad de testar es indelegable (Art. 1042 Código Civil).

Requisitos generales del testamento otorgado en Ecuador:

- es siempre escrito. no se admite otra forma de soporte (multimedia, discos, cintas, etc.);
- se necesita la presencia de testigos que pueden ser varios: de tres a cinco (los testigos del testamento, se llaman también testigos instrumentales);
- dos al menos de los testigos deben estar domiciliados en el cantón en que se otorgare el testamento.

No son hábiles para testar:

- el menor de dieciocho años;
- el que se hallare en interdicción por causa de demencia;
- el que actualmente no estuviere en su sano juicio, por ebriedad u otra causa; y,
- el que de palabra o por escrito no pudiere expresar su voluntad claramente.

Las personas no comprendidas en esta enumeración son hábiles para testar (Art. 1042 Código Civil).

Testamentos solemnes y menos solemnes.

El testamento es solemne, o menos solemne.

Testamento solemne es aquel en que se han observado todas las solemnidades que la ley ordinariamente requiere.

El testamento solemne es abierto o cerrado.

Testamento abierto nuncupativo o público es aquel en que el testador hace sabedores de sus disposiciones a los testigos; y, testamento cerrado o secreto es aquel en que no es necesario que los testigos tengan conocimiento de ellas (Art. 1046 del Código Civil).

El testamento solemne es siempre escrito (Art. 1049 Código Civil).

No pueden ser testigos en un testamento:

No podrán ser testigos en un testamento solemne, otorgado en el Ecuador:

- los menores de dieciocho años;
- los que se hallaren en interdicción por causa de demencia;
- los que actualmente se hallaren privados de razón;
- los ciegos;
- los sordos;
- los mudos;
- los condenados a alguna de las penas designadas en el Art. 311 numeral cuarto del Código Civil, mientras dure la condena;
- los dependientes del notario que autorizare el testamento;
- los extranjeros no domiciliados en el Ecuador; y,
- los que no entiendan el idioma del testador, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1062 Código Civil.

En el Ecuador, el testamento solemne y abierto debe otorgarse ante notario y tres testigos, o ante cinco testigos (1052 Código Civil).

El testamento abierto.

Lo que constituye esencialmente el testamento abierto es el acto en que el testador hace sabedores de sus disposiciones al notario y a los testigos.

El testamento será presenciado, en todas sus partes, por el testador, por un mismo notario y por unos mismos testigos (Art. 1053 Código Civil).

En el testamento se expresarán el nombre, apellido y nacionalidad del testador; el lugar de su nacimiento; su domicilio; su edad; la circunstancia de hallarse en su entero juicio; los nombres de las personas con quienes hubiese contraído matrimonio, de los hijos habidos en cada matrimonio, de los hijos del testador, con distinción de vivos y muertos; y el nombre, apellido y domicilio de cada uno de los testigos.

Se ajustarán estas designaciones a lo que, respectivamente, declaren el testador y testigos. Se expresarán, asimismo, el lugar, día, mes y año del otorgamiento y el nombre y apellido del notario (Art. 1054 Código Civil).

El testamento abierto podrá haberse escrito anticipadamente. Pero sea que el testador lo tenga escrito, o que se escriba en uno o más actos, será todo él leído en alta voz por el notario.

Mientras el testamento se lee, estará el testador a la vista, y las personas cuya presencia es necesaria oirán todo el tenor de sus disposiciones (Art. 1055 Código Civil).

Terminará el acto por las firmas del testador y testigos, y por la del notario.

Si el testador no supiere o no pudiere firmar, se mencionará en el testamento esta circunstancia, expresando la causa.

Si se hallare alguno de los testigos en el mismo caso, otro de ellos firmará por él, y a ruego suyo, expresándolo así (Art. 1056 Código Civil).

Testamento otorgado por un ciego.

El ciego sólo podrá otorgar testamento nuncupativo y ante notario o empleado que haga veces de tal. Su testamento será leído en alta voz dos veces; la primera por el notario o empleado, y la segunda por uno de los testigos, elegido al efecto por el testador. Se hará mención especial de esta solemnidad en el testamento (Art. 1057 Código Civil).

Los testamentos abiertos que autoricen los notarios formarán parte del protocolo y de las cubiertas de los cerrados se dejará en él una copia firmada por el testador, los testigos y el Notario, en el acto mismo del otorgamiento (Inciso 1 del Art. 25 de la Ley Notarial).

Testamento abierto otorgado ante 5 testigos.-

Según el Art. 1052 del Código Civil: “En el Ecuador el testamento abierto debe otorgarse ante el notario y tres testigos, o ante cinco testigos. Podrá hacer las veces de notario el Juez de lo civil, cuya jurisdicción comprenda el lugar del otorgamiento”.

En caso de un testamento abierto otorgado ante cinco testigos, el notario procederá a su protocolización conforme lo dispone el Art. 1058 del Código Civil, que señala: Si el testamento no ha sido otorgado ante el notario, o ante un juez de primera instancia, sino ante cinco testigos, será necesario que se proceda a su publicación en la forma siguiente:

El Juez competente hará comparecer a los testigos para que reconozcan sus firmas y la del testador. Si uno o mas de ellos no compareciere, por ausencia u otro impedimento, bastará que los testigos instrumentales presentes reconozcan la firma del testador, las suyas propias y de los testigos ausentes.

En caso de ser necesario y si el juez lo estima conveniente, abonará las firmas del testador y de los testigos ausentes con las declaraciones juradas de otras fidedignas.

En seguida pondrá el juez su rúbrica al principio y al fin de cada página del testamento y lo mandará entregar, con lo obrado al notario para que lo incorpore en sus protocolos.

De lo descrito se desprende, que los notarios sólo protocolizan los testamentos abiertos otorgados ante cinco testigos, previo al trámite de publicación ante el juez.

Revocación de los testamentos abiertos.

Según lo dispone el Art. 1237 del Código Civil: “Si el testamento que revoca a un testamento anterior es revocado a su vez, no revive por esta revocación el primer testamento, a menos de que el testador manifieste voluntad contraria”.

Para revocar un testamento solemne como el abierto, es preciso que se otorgue un nuevo testamento que reúna todos los requisitos y solemnidades previstos por la ley; caso contrario tal revocatoria no surtirá efecto.

Los testamentos posteriores que expresamente no revocan los anteriores, dejarán subsistentes en estos las disposiciones que no sean incompatibles con las posteriores

contrarías a ellas (Inciso 2 del Art. 1238 del Código Civil).

El testamento cerrado.

El testamento solemne cerrado debe otorgarse ante un notario y cinco testigos.

En este testamento ningún juez podrá hacer las veces de notario (Art. 1059 Código Civil).

El que no sepa leer y escribir no podrá otorgar testamento cerrado (Art. 1060 Código Civil).

Lo que constituye esencialmente el testamento cerrado es el acto en que el testador presenta al notario y testigos una escritura cerrada, declarando de viva voz y de manera que el notario y testigos le vean, oigan y entiendan, salvo el caso del artículo siguiente, que en aquella escritura se contiene su testamento. Los mudos podrán hacer esta declaración escribiéndola a presencia del notario y testigos.

El testamento deberá estar escrito o a lo menos firmado por el testador.

La cubierta del testamento estará cerrada o se cerrará exteriormente, de manera que no pueda extraerse el testamento sin romperla.

Queda al arbitrio del testador poner un sello o marca, o emplear cualquier otro medio para la seguridad de la cubierta.

El notario expresará en la cubierta bajo el título testamento, la circunstancia de hallarse el testador en su sano juicio; el nombre, apellido y domicilio del testador y de cada uno de los testigos; y el lugar, día, mes y año del otorgamiento.

Termina el otorgamiento por las firmas del testador y de los testigos, y por la firma y signo del notario, sobre la cubierta.

Durante el otorgamiento estarán presentes, además del testador, un mismo notario y unos mismos testigos, y no habrá interrupción alguna sino en los breves intervalos que algún accidente lo exigiere (Art. 1061 Código Civil).

El notario agregará en el protocolo copias de las cubiertas de los testamentos cerrados, copias que deberán ser firmadas por el testador, los testigos y el Notario, en el acto mismo del otorgamiento. La omisión de esta formalidad será penada con la destitución del notario quien además será responsable de los perjuicios (Arts. 25 y 46 de la Ley Notarial).

Cuando el testador no pudiere entender o ser entendido de viva voz, sólo podrá otorgar testamento cerrado.

El testador escribirá de su letra, sobre la cubierta, la palabra testamento, o la equivalente en el idioma que prefiera, y hará del mismo modo la designación de su persona, expresando, a lo menos, su nombre, apellido y domicilio, y la nación a que pertenece. En lo demás, se observará lo prevenido en el artículo precedente (Art. 1062 Código Civil).

El testamento solemne, abierto o cerrado, en que se omitiere cualquiera de las formalidades a que deba respectivamente sujetarse, según los artículos precedentes, no tendrá valor alguno.

Cuando se omitiere una o más de las designaciones prescritas en el Art. 1054, en el inciso 5 del Art. 1061 y en el inciso 2 del Art. 1062 del Código Civil, no será por eso nulo el testamento, siempre que no haya duda acerca de la identidad personal del testador, notario o testigo (Art. 1064 Código Civil).

Testamento otorgado en país extranjero.

El Art. 1066 del Código Civil, expresa: “Valdrá, asimismo, en el Ecuador el testamento otorgado en país extranjero, con tal que concurran los requisitos que van a expresarse:

1.- no podrá testar de este modo sino un ecuatoriano, o un extranjero que tenga su domicilio en el Ecuador;

2.- no podrán autorizar este testamento sino un funcionario consular o diplomático. Se hará mención expresa del cargo, y de los referidos título y patente;

3.- los testigos serán ecuatorianos, o extranjeros domiciliados en la ciudad donde se otorgue el testamento;

4.- se observarán en lo demás, las reglas del testamento solemne otorgado en el Ecuador;
y,

5.- el instrumento llevará el sello de la legación o consulado”.

Apertura de los testamentos cerrados según la ley notarial.

El numeral 19 del Art. 18 de la Ley Notarial faculta al notario proceder a la apertura y publicación de testamentos cerrados;

Para el efecto, el que tenga o crea tener interés en la sucesión de una persona, puede solicitar al notario, ante quien el causante otorgó el testamento y lo haya conservado en su poder, proceda a exhibirlo para su posterior apertura y publicación en la fecha y hora que para tal propósito señale. En su petición el interesado indicará adicionalmente, el nombre y dirección de otros herederos o interesados que conozca, y que se disponga de una publicación, en un medio de prensa escrito de amplia circulación local o nacional, para los presuntos beneficiarios. Trascurridos no menos de treinta días, en la fecha y hora señalados, previa notificación a los testigos instrumentales, el notario levantará un acta notarial en la que dejará constancia del hecho de haberlo exhibido a los peticionarios la cubierta del testamento, declarando si así corresponde, adicionalmente junto con los comparecientes, que en su concepto la cerradura, sellos, lacras o marcas no presentan alteración alguna.

En la diligencia notarial, a la que se permitirá el acceso a todo interesado que justifique un presunto interés en el contenido del testamento, de presentarse oposición a la práctica de esta diligencia, el notario oír la exposición. En este evento, elaborará un acta con los fundamentos de la oposición y la enviará a conocimiento de juez competente, cumpliendo el procedimiento de ley, ante quien se deberá llevar a efecto el juicio de apertura y

publicación de testamento cerrado de conformidad con las normas previstas en el Código Civil.

De no presentarse oposición, el notario procederá a efectuar el reconocimiento de firmas y rúbricas de los testigos instrumentales, así como de que la cubierta y el sobre que contiene el testamento cerrado del testador, es el mismo que se presentó para su otorgamiento al notario. De no presentarse todos los testigos instrumentales, el notario abonará las firmas de los testigos faltantes con una confrontación entre las que aparecen en la carátula con las que constan en la copia de la misma que debe reposar en los protocolos de la notaría, según lo dispone el Art. 25 de la Ley Notarial. El notario actuante confrontará la firma del notario que ejercía el cargo al momento de su otorgamiento con su firma constante en otros instrumentos notariales incorporados en el protocolo.

En el caso de que la cubierta del testamento presentare notorias alteraciones que haga presumir haberse abierto, el notario luego de proceder a la apertura y publicación del testamento, levantará el acta pertinente haciendo constar estos particulares y remitirá todo lo actuado al juez competente. En estos casos el testamento únicamente se ejecutará en virtud de sentencia ejecutoriada que así lo disponga.

La diligencia concluye con la suscripción del acta de apertura y lectura del testamento, al cabo de lo cual todo lo actuado se incorporará al protocolo del notario, a fin de que otorgue las copias respectivas;

Cuando la apertura y la publicación del testamento cerrado se hubiera hecho ante un juez, la protocolización del testamento cerrado se hará insertándole en el registro del respectivo notario, junto con las diligencias originales practicadas para la apertura, después de foliadas y rubricadas todas las fojas por el juez y el secretario (Art. 1063 Código Civil).

Asignaciones testamentarias.

Todo asignatario testamentario deberá ser persona cierta y determinada, natural o jurídica, ya sea que se determine por su nombre o por indicaciones claras del testamento. De otra manera, la asignación se tendrá por no escrita.

Valdrán, con todo, las asignaciones destinadas a objetos de beneficencia, aunque no sean para determinadas personas (Incisos 1 y 2 del Art. 1084 Código Civil).

El error en el nombre o calidad del asignatario no vicia la disposición, si no hubiere duda acerca de la persona (Art. 1085 Código Civil).

Las asignaciones testamentarias pueden ser condicionales.

Asignación condicional es, en el testamento, aquella que depende de una condición, esto es, de un suceso futuro e incierto, de manera que, según la intención del testador, no valga la asignación si el suceso positivo no acaece o si acaece el negativo (Art. 1098 Código Civil).

De las asignaciones a título universal

Los asignatarios a título universal, con cualesquiera palabras que se les llame, y aunque en el testamento se les califique de legatarios, son herederos y representan la persona del testador para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles (Inciso 1 del Art. 1125 Código Civil).

De las asignaciones a título singular

Los asignatarios a título singular, con cualesquiera palabras que se los llame, y aunque en el testamento se les califique de herederos, son legatarios, y no representan al testador, ni tienen más derechos ni cargas que los que expresamente se les confieran o impongan (Inciso 1 del Art. 1132 Código Civil)

De las donaciones revocables

Donación revocable es la que el donante puede revocar a su arbitrio.

Donación por causa de muerte es lo mismo que donación revocable; y donación entre vivos lo mismo que donación irrevocable (Art. 1163 del Código Civil).

No valdrá como donación revocable sino la que se hubiere otorgado con las solemnidades que la ley prescribe para las de esa clase, o aquella a que la ley da expresamente este carácter.

Si el otorgamiento de una donación se hiciera con las solemnidades de las donaciones entre vivos, y el donante, en el instrumento, se reservare la facultad de revocarla, será necesario, para que subsista después de la muerte del donante, que éste la haya confirmado expresamente en un acto testamentario; salvo que la donación sea del uno de los cónyuges al otro.

Las donaciones de que no se otorgare instrumento alguno, valdrán como donaciones entre vivos, en lo que fuere de derecho; menos las que se hicieren entre cónyuges, que podrán siempre revocarse (Art. 1164 Código Civil).

Son nulas las donaciones revocables de personas que no pueden testar o donar entre vivos.

Son nulas asimismo las donaciones entre personas que no pueden recibir una de otra, asignaciones testamentarias o donaciones entre vivos.

Sin embargo, las donaciones entre cónyuges valen como donaciones revocables (Art. 1165 Código Civil).

Por la donación revocable, seguida de la tradición de las cosas donadas, adquiere el donatario los derechos y contrae las obligaciones de usufructuario (Inciso 1 del Art. 1167 Código Civil).

Las donaciones revocables a título singular son legados anticipados y se sujetan a las mismas reglas que los legados (Inciso 1 del Art. 1168 Código Civil).

Las donaciones revocables caducan por el mero hecho de morir el donatario antes que el donante (Art. 1170 Código Civil).

La revocación de las donaciones puede ser expresa o tácita, de la misma manera que la revocación de las herencias o legados (Art. 1172 Código Civil).

De las asignaciones forzosas.

Asignaciones forzosas son las que el testador está obligado a hacer y que se suplen cuando no las ha hecho, aún con perjuicio de sus disposiciones testamentarias expresas (Art. 1194 del Código Civil).

Son asignaciones forzosas:

- la porción conyugal;
- las legítimas; y,
- la cuarta de mejoras, en las sucesiones de los descendientes.

De la porción conyugal

Porción conyugal es la parte del patrimonio de una persona difunta, que la ley asigna al cónyuge sobreviviente, que carece de lo necesario para su congrua sustentación (Art. 1196 Código Civil).

Si el cónyuge sobreviviente tuviere bienes, pero no de tanto valor como la porción conyugal, sólo tendrá derecho al complemento, a título de porción conyugal (Inciso 1 del Art. 1199 Código Civil).

Se imputará, por tanto, a la porción conyugal todo lo que el cónyuge sobreviviente tuviere derecho a percibir a cualquier otro título en la sucesión del difunto, incluso su mitad de gananciales, si no la renunciare (Inciso 2 del Art. 1199 Código Civil).

El cónyuge sobreviviente podrá a su arbitrio retener lo que posea o se le deba, renunciando la porción conyugal, o pedir la porción conyugal, abandonando sus otros bienes y derechos (Art. 1200 Código Civil).

La porción conyugal es la cuarta parte de los bienes de la persona difunta, en todos los órdenes de sucesión (Art. 1201 Código Civil).

De las legítimas y mejoras

Legítima es la cuota de los bienes de un difunto, que la ley asigna a los legitimarios.

Los legitimarios son, por consiguiente, herederos (Art. 1204 Código Civil).

Son legitimarios:

Los hijos; y,

Los padres (Art. 1205 Código Civil).

La mitad de los bienes, previas las deducciones y agregaciones indicadas en el Art. 1001 y las que enseguida se expresan, se dividirá por cabezas o estirpes entre los respectivos legitimarios, según las reglas de la sucesión intestada. Lo que cupiere a cada uno en esa división será su legítima rigurosa.

No habiendo descendientes con derecho de suceder, la mitad restante es la porción de bienes de que el difunto ha podido disponer a su arbitrio.

Habiendo tales descendientes, la masa de bienes, previas las referidas deducciones y agregaciones, se dividirá en cuatro partes: dos de ellas, o sea la mitad del acervo, para las legítimas rigurosas; una cuarta, para las mejoras con que el difunto haya querido favorecer a uno o más de sus descendientes, sean o no legitimarios; y otra cuarta, de que ha podido disponer a su arbitrio (Art. 1207 Código Civil).

Para computar las cuartas de que habla el artículo precedente, se acumularán imaginariamente al acervo líquido todas las donaciones revocables o irrevocables, hechas en razón de legítimas o de mejoras, según el valor que hayan tenido las cosas donadas al tiempo de la entrega, y las deducciones que, según el Art. 1199, se hagan a la porción conyugal.

Las cuartas antedichas se refieren a este acervo imaginario (Art. 1208 Código Civil).

(Ver: Órdenes de sucesión).

TESTIGOS

Testigo en materia notarial es la persona idónea que concurre a la celebración de ciertos actos o contratos, en los casos previstos por la ley o requeridos por las particulares, para solemnidad de los mismos.

Testigo de conocimiento

Cuando el notario no conoce al testador o a otro otorgante de un acto o contrato, se denomina testigo de conocimiento la persona conocedora de la parte, y a su vez conocida del notario, que establece el enlace preciso para la identidad de la persona.

Testigo instrumental

En los instrumentos o documentos públicos, y singularmente en los notariales, el que asiste, da fe y firma al redactarse una escritura, para solemnidad del acto, para poder certificar el hecho y el contenido del mismo y como complemento y refuerzo de la autoridad del notario.

Cuando en el otorgamiento de una escritura pública intervengan testigos, el notario debe hacer constar en dicho instrumento sus nombres, apellidos y domicilio. Los testigos deben ser idóneos (Numeral 9 del Art. 29 de la Ley Notarial).

No pueden ser testigos en las escrituras públicas

No pueden ser testigos en las escrituras públicas los menores, los dementes, los locos, los ciegos, los que no tienen domicilio o residencia en el Cantón, los que no saben firmar, los dependientes y los parientes del notario o de la persona en cuyo favor se otorgue el instrumento, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, los fallidos, los religiosos y los que por sentencia estén privados de ser testigos.

El error común sobre la capacidad legal de los testigos incapaces que hubieren intervenido, pero que generalmente eran tenidos como capaces, salva la nulidad del acto, siempre que se refiera sólo a uno de los testigos (Art. 32 de la Ley Notarial).

TÍTULOS EJECUTIVOS

Se conoce con el nombre de título ejecutivo el instrumento que trae aparejada ejecución contra el obligado, de modo que en su virtud se puede proceder sumariamente al embargo y venta de los bienes del deudor moroso para satisfacer al acreedor⁷.

“Son títulos ejecutivos siempre que contengan obligaciones de dar o hacer:

1. declaración de parte hecha con juramento ante una o un juzgador competente.
2. copia y la compulsas auténticas de las escrituras públicas.
3. documentos privados legalmente reconocidos o reconocidos por decisión judicial.
4. letras de cambio.
5. pagarés a la orden.
6. testamentos.
7. transacción extrajudicial.
8. los demás a los que otras leyes otorguen el carácter de títulos ejecutivos” (Art. 347 COGEP).

TRADICIÓN

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 (Art. 686 Código Civil).

⁷ ESCRICHE, Joaquin, “Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia”

Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre (Art. 687 Código Civil).

Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta o donación (Art. 691 Código Civil).

Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad (Inciso 1 del Art. 702 Código Civil).

TRADUCCIONES

El Estado y las entidades del sector público que conforman la administración pública admitirán como válidas, mientras no se demuestre lo contrario, las traducciones de documentos en idioma extranjero efectuadas extrajudicialmente por uno o más intérpretes siempre que la firma o firmas se encuentren autenticadas por un notario o por un Cónsul del Ecuador o reconocida ante un juez de lo Civil. (Art. 24 de la Ley de Modernización del Estado).

TRANSACCIÓN

Transacción, es el acto jurídico mediante el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas.

TUTELAS Y CURATELAS

La **tutela**, es una institución jurídica creada para el amparo de la persona y bienes de quienes no tienen capacidad civil y carecen de la protección que dispensa la patria potestad. Traduce la idea de una dirección administrativa y del consiguiente cargo para ejercerla

Según nuestro Código Civil, las tutelas y curatelas son cargos impuestos a ciertas personas a favor de aquellos que no pueden gobernarse por sí solos o administrar competentemente sus negocios (Art. 367 Código Civil).

Están sujetos a tutela: los menores de edad. Están sujetos a curatela: los interdictos (Arts. 370 y 371 Código Civil).

UNIÓN DE HECHO

La Constitución de la República en su Art. 68 manifiesta: “La unión estable y monogámica entre dos personas libres de vínculo matrimonial que formen un hogar de hecho, por el lapso y bajo las condiciones y circunstancias que señale la ley, generará los mismos derechos y obligaciones que tienen las familias constituidas mediante matrimonio”.

Por su parte el Art. 222 del Código Civil manifiesta: “La unión estable y monogámica de un hombre y una mujer, libres de vínculo matrimonial con otra persona, que formen un hogar de hecho, por el lapso y bajo las condiciones y circunstancias que señala éste Código, generará los mismos derechos y obligaciones que tienen las familias constituidas mediante matrimonio, inclusive en lo relativo a la presunción legal de paternidad y a la sociedad conyugal.

La unión de hecho estable y monogámica de más de dos años entre un hombre y una mujer libres de vínculo matrimonial, con el fin de vivir juntos, procrear y auxiliarse mutuamente, da origen a una sociedad de bienes”.

En cambio el numeral 26 del Art. 18 de la Ley Notarial, faculta al notario solemnizar la declaración de los convivientes sobre la existencia de la unión de hecho, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 222 Código Civil.

Requisitos para solemnizar la unión de hecho:

- los contratantes deben ser solteros;
- haber vivido más de dos años juntos en Ecuador;

- original y copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- para extranjeros original y copia del pasaporte y visa ecuatoriana, demostrando que ha vivido dos años en el Ecuador;
- escrito patrocinado por un abogado; y,
- firma presencial en la notaría.

USUFRUCTO

Es un derecho singular que consiste en el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal de conservar su sustancia.

Según Joaquín Escriche⁸, el usufructo es el derecho de usar y gozar de las cosas ajenas, esto es, de aprovecharse de todos sus frutos, dejando salva e ilesta la sustancia de ellas. La propiedad se compone del derecho de gozar y del de disponer de la cosa. Separados estos derechos, el de gozar se llama usufructo y el de disponer nuda propiedad. Usar y gozar se diferencian de modo que el uso se circunscribe o limita por la necesidad, y el goce se extiende a toda especie de utilidad y comodidad que proporciona la cosa fructuaria. El usufructo es un derecho con respecto al usufructuario, y una servidumbre con respecto al propietario.

El numeral 27 del Art. 18 de la Ley Notarial, faculta al notario declarar la extinción de usufructo, previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los casos siguientes:

- por muerte del usufructuario;
- por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados para su terminación; y,
- por renuncia del usufructuario.

El derecho de usufructo puede venderse. Para ello se necesitan estos requisitos:

⁸ ESCRICHE, Joaquín, “Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia”

- 1.- minuta; y,
- 2.- certificado del Registro de la Propiedad para verificar la situación jurídica actual del inmueble; es decir, determinar si existe o está legalmente vigente el usufructo.

Donación del usufructo

El usufructuario puede ceder el usufructo a quien quiera a título oneroso o gratuito. Cedido el usufructo a un tercero el cedente permanece siempre responsable frente al propietario (Art. 807 Código Civil).

Dato importante: El usufructo representa el 60% del valor del inmueble, la nuda propiedad el 40%.

VENTA EN REMATE VOLUNTARIO DE BIENES RAÍCES DE PERSONAS MENORES QUE TENGAN LA LIBRE ADMINISTRACIÓN DE SUS BIENES

El numeral 14 del Art. 18 de la Ley Notarial faculta a los notarios autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan la libre administración de sus bienes cumpliendo las disposiciones pertinentes del Código Orgánico General de Procesos. Igual procedimiento se seguirá para los remates voluntarios de quienes tienen la libre administración de sus bienes.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Los vicios de los que puede adolecer el consentimiento son: error, fuerza y dolo (Art. 1467 Código Civil).

El error sobre un punto de derecho **no** vicia el consentimiento (Art. 1468 del Código Civil).

El error de hecho **si** vicia el consentimiento (Art. 1469 Código Civil).

WEB – PÁGINAS

Los notarios, según el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial tienen la facultad de legalizar los documentos físicos, contenidos en mensajes electrónicos de datos. Para ello, procederán a desmaterializar los documentos contenidos en el sistema electrónico a documentos físicos, confirmando que el documento original y el documento desmaterializado son idénticos (**Ver: Desmaterialización**).

TÍTULO II

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El **Registro de la Propiedad** es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

En el Registro de la propiedad se adquieren el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente evitando reivindicaciones. La función básica del Registro no es publicar actos y contratos sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público.

Históricamente los mecanismos tradicionales de seguridad se quedaron obsoletos durante el siglo XIX ya que el mercado no era eficaz si permitía la celebración de un juicio universal por cada transacción o compraventa, ni tampoco podía esperar el cumplimiento de los plazos de usucapión. Esa fue la razón por la que surgieron los Registros de la propiedad inspirados en el modelo germano, modelo en el que se integra el Registro español.

La implantación de los registros como nuevos mecanismos de seguridad se acompañó de la creación del **Registrador de la propiedad**. Los fuertes efectos de los asientos exigen un intenso control de entrada, tanto formal como material, que recibe el nombre de calificación y que constituye la función del registrador.

El Registro de la propiedad también puede definirse como la institución que, destinada a robustecer la seguridad jurídico-inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamientos y opción. El estudio del registro de la propiedad corresponde al derecho inmobiliario.

La inscripción en registros inmobiliarios.

El origen de la publicidad registral propiamente dicha se encuentra en la alta Edad Media, donde las Iglesias, monasterios y grandes terratenientes tomaron por costumbre servirse de unos libros en que se copiaban documentos relativos a las propiedades.

En el siglo XII, algunos municipios comienzan a llevar registros en libros públicos, en los que se consignaban las enajenaciones de inmuebles producidas ante el consejo municipal.

En un primer momento, los libros consignaron todos los negocios en pura sucesión cronológica. Más tarde, se separaron en diferentes libros los distintos tipos de negocios. Y, por último, en algunos municipios, se acostumbró a consignar todas las anotaciones referidas a un inmueble en el mismo lugar del libro, apareciendo así el sistema de folio real.

Inicialmente, los libros valían como un simple testimonio o medio de prueba de lo que en ellos constaba. Sólo en algunos lugares y a partir del siglo XV, la inscripción se convirtió en una parte del negocio traslativo en sí mismo considerado.

Los Registros de la Propiedad en el Ecuador.

En Ecuador cada cantón tiene sus oficinas de Registro de la Propiedad, por estar dispuesto en la Ley de Registro, esto es parte de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados que son los Municipios.

En los Registros de la Propiedad no solo se registra bienes inmuebles sino la expropiación por parte de los municipios que delegan un lote para el uso exclusivo de área común pública, así como por ejemplo: mercados, iglesias, parques, áreas verdes, etc. Además se registran las limitaciones del dominio en los bienes inmuebles o muebles ordenadas por las autoridades competentes. Para cada trámite hay un valor impuesto en la tasa según la tabla de aranceles que expida cada Municipio, valores que varían entre un cantón y otro y los mismos deben ser revisados periódicamente luego de un estudio técnico.

Acceso a la información de los Registros de la Propiedad.

Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen.

Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el titular de la información pueda ejercer.

Toda petición o recurso de acceso a la información pública será gratuito y estará exento del pago de tasas. Por excepción y si la entidad que entrega la información incurriere en gastos, el peticionario deberá cancelar previamente a la institución que provea de la información, los costos que se generen.

SISTEMA REGISTRAL

Registros de Datos Públicos

Son dependencias públicas, desconcentradas, con autonomía registral y administrativa en los términos de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP) y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

La Primera Disposición Transitoria de la Constitución de la República en el numeral octavo establece que, “en el plazo de trescientos sesenta días se aprobará la ley que organice los registros de datos, en particular los registros civil, de la propiedad y mercantil y que en todos los casos se establecerá sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales”.

Conformación del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos:

Lo conforman las siguientes instituciones:

- El Registro Civil
- El Registro de la Propiedad
- El Registro Mercantil
- El Registro Societario
- El Registro de datos de conectividad electrónica
- El Registro Vehicular
- El Registro de Naves y Aeronaves
- El Registro de Patentes
- El Registro de Propiedad Intelectual; y,
- Todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de

carácter público. (Arts. 13 y 29 de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Art. 265 de la CRE).

Principios generales del registro de datos públicos.-

Los principios generales del registro de datos públicos son los siguientes:

- obligatoriedad.
- responsabilidad de la información
- publicidad
- accesibilidad y confidencialidad
- presunción de legalidad
- rectificabilidad

Principio de obligatoriedad.

En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos.

(Art. 3 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 1, 5 y 6 de la LOTAIP).

Principio de responsabilidad de la información.

Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información.

Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que deba rendirse caución. (Art. 4 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 31 y 1572 C. Civil; Art. 233 CRE; Art. 41 de la LOSEP; Arts. 9 y 23 de la LOTAIP).

Principio de Publicidad.

El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

(Art. 5 de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Art. 1 de la LOTAIP).

Principio de Accesibilidad y confidencialidad.

Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos que

mediante el respectivo reglamento se determinen. Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/la titular de la información pueda ejercer.

(Art. 6 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Art. 1 de la LOTAIP; Art. 66 numeral 19 de la CRE).

Principio de Legalidad.

La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad.

(Art. 7 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Art. 32 del C. Civil).

Principio de Rectificabilidad.

Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.

(Art. 8 de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Art. 50 de la Ley de Registro)

Derechos a la libertad personal.

La Constitución de la República garantiza los derechos a la identidad personal y colectiva y a la protección de datos de carácter personal, el cual incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección.

(Art. 66 numeral 19 de la CRE).

Derecho a la propiedad.

La Constitución de la República garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, cuya conformación, transferencia y consolidación jurídica requiere de un registro fiable.

(Numeral 26 de la CRE. Concordancia Art. 599 C.Civil).

Administración del sistema público de registro.

El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. Esto quiere decir que el término “concurrente” es que la administración al mismo tiempo la ejecutan el ejecutivo a través de la Dirección nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP) y los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón donde funcione el Registro.

(Art. 265 CRE; Concordancias: Arts. 1, 2, 3 y 11 de la Ley de Registro).

Funcionamiento y Administración de los registros públicos.

Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de la Ley del SINARDAP, administrarán sus bases de datos en coordinación con la DINARDAP.

Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro.

Los registros llevarán la información de modo digitalizado con soporte físico, en la forma determinada por la ley del SINARDAP y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:

- 2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,
- 3.- Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

(Arts. 14 y 15 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 111 y 114 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva-ERJAFE).

El procedimiento registral.

Se llama procedimiento registral al conjunto de actos o trámites que son precisos cumplir para practicar un asiento en el Registro.

Integran el procedimiento registral los siguientes trámites:

- la petición de inscripción, la cual inicia el procedimiento y consiste en la solicitud del interesado, dirigida al registrador, para que este ejercite sus funciones y practique el asiento solicitado.
- la presentación de los documentos necesarios para la práctica del asiento correspondiente.
- la calificación registral o emisión por el registrador de un juicio sobre la legalidad de los documentos presentados y sobre la validez y eficacia de las mutaciones jurídico-reales cuyo ingreso en el registro se solicita.
- contra la decisión del registrador suspendiendo o denegando la práctica del asiento solicitado, por haber observado en el documento presentado, respectivamente, defectos subsanables o insubsanables, cabe interponer los recursos pertinentes.
- por último, la extensión, en su caso, del asiento solicitado⁹.

De lo antes descrito se puede decir que es complejo determinar la naturaleza del procedimiento registral porque esta proviene, en parte de la actuación judicial; y, en otra de la actuación administrativa, guardando cierta semejanza con los actos de jurisdicción voluntaria; por lo que se puede concluir que si tiene rasgos de todos mencionados, no puede encuadrarse en ninguno de ellos o, por lo menos, resulta difícil encuadrarla puntualmente en alguno de ellos.

⁹ SANCHO, Rebullida, Francisco de Asís, “Teoría de las Obligaciones y Derechos Reales”, 1964

La Doctrina expresada a través de SANCHO REBULLIDA indica que el procedimiento registral constituye un *tertium genus*¹⁰ entre jurisdicción y administración, sin que pueda, sin más, encuadrarse en el concepto de jurisdicción voluntaria.

En este sentido puede afirmarse que el procedimiento registral tiene una naturaleza autónoma, que se refleja en la regulación propia y suficiente del mismo en la legislación hipotecaria.

Unificación de los Registros de la Propiedad y los catastros municipales.

El Gobierno Nacional mantendrá la fijación de políticas y normas nacionales para esta competencia, como parte del sistema nacional de catastros y la prestación de asistencia técnica a los municipios. Los municipios administrarán, operarán y controlarán el levantamiento del catastro y la emisión de títulos de crédito sobre la propiedad. Se recomienda estudiar la unificación del Registro de la Propiedad con las municipalidades.

(Plan Nacional de Descentralización expedido mediante Decreto Ejecutivo 16161, publicado en el Registro Oficial 365 del 10 de julio del 2001, Gobierno del Dr. Gustavo Noboa Bejarano).

¿Qué es el folio personal?

Según el Art. 16 de la Ley del SINARDAP, el folio personal es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o

¹⁰ Locución latina que significa "a mitad, camino entre dos cosas"

creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

(Concordancias: Art. 702 del C. Civil; Arts. 1, 11 y 25 de la Ley de Registro).

¿Qué es el folio real?

Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. Esta anotación consiste en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos del titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones y las constancias de solicitudes de certificados.

(Art. 17 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 24 y 25 de la Ley de Registro).

¿Qué es el folio cronológico?

De la misma manera que el folio personal y el folio real, el folio cronológico no es otra cosa que el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre; es decir, se registra por día, fecha y hora de registro. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

(Art. 18 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 18 y 23 de la Ley de Registro).

El **principio de la inscripción como acto constitutivo**, envuelve la aplicación de estos otros **cuatro principios**:

1.- **La rogación.**- la labor del registrador no se desarrolla de oficio, sino a petición de parte;

2.- **La prioridad registral**, es la regla que ordena que el registrador debe hacer las inscripciones según el orden en que le sean solicitadas;

3.- **La legalidad del documento o instrumento**, se refiere a que el registrador debe examinar y calificar tanto el documento como el respectivo folio registral; debiendo inscribir el documento sólo cuando la inscripción se ajuste a la ley; y,

4.- **El tracto sucesivo** hace referencia al conjunto de inscripciones efectuada en el folio real (historial).

Registro de la Propiedad.

La Constitución de la República estipula que el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

(Art. 19 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Art. 265 de la CRE; Art. 142 del COOTAD).

Para ser Registrador de la Propiedad, se requiere que el o los interesados postulen al concurso de méritos, oposición, impugnación y veeduría ciudadana que será administrado por las municipalidades en coordinación con la DINARDAP.

El profesional del Derecho que haya obtenido la mayor puntuación, será designado por el Alcalde del cantón al que postuló, como Registrador de la Propiedad por un período fijo de cuatro años, pudiendo ser reelegido por una sola vez.

Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP).

Esta ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. Su objetivo es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

(Art. 1 Ley del SINARDAP. Concordancias: Art. 82 de la CRE; Arts. 5 y 19 de la LOTAIP).

La certificación registral.

La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.

(Art. 9 de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Art. 92 de la CRE).

Precedencia del último registro de datos públicos.

El último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

(Art. 9 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 21 y 46 de la Ley de Registro).

El valor probatorio.

La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

(Art. 9 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 21 y 46 de la Ley de Registro).

El Registrador de la Propiedad estampará su firma y rúbrica así como también hará constar el sello respectivo de la oficina a la cual representa, en la documentación que le sea requerida legalmente.

Cambio de información en registros o bases de datos.

El titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa. La rectificación o supresión no procederá cuando pudiese causar perjuicios a derechos de terceras o terceros, en cuyo caso será necesaria la correspondiente resolución administrativa o sentencia judicial.

Solo en casos puntuales cuando exista un error de forma cometido por algún funcionario de los Registros de la Propiedad al momento de la anotación, se podrá realizar las modificaciones necesarias.

(Art. 21 de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Art. 50 de la Ley de Registro).

Sistema informático.

El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo de la información adecuado que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese de manera tecnológica la información de los datos registrados.

El sistema informático utilizado para el funcionamiento e interconexión de los registros y entidades, es de propiedad estatal y del mismo se podrán conceder licencias de uso limitadas a las entidades públicas y privadas que correspondan, con las limitaciones previstas en la Ley y el Reglamento.

(Art. 23 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Arts. 111 y 116; Art. 10 de la LOTAIP

Tecnificación y modernización de la información.

Desde el 31 de marzo del año 2010, fecha en la cual se publicó en el Suplemento del Registro Oficial No. 162 la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Ley del SINARDAP), los Registros de la Propiedad y Mercantil del país han pasado por un gran proceso de tecnificación y modernización de la información; pues los otrora Registros de la Propiedad han experimentado cambios significativos con el paso de la administración privada a pública porque no solo se ha tecnificado la información sino se ha establecido normas y políticas que benefician a la institución con la finalidad de brindar un mejor servicio a la colectividad; se ha dado un gran salto hasta lograr una administración eficiente aún en el Registro de la Propiedad del cantón más pequeño del Ecuador.

Sistematización e interconexión del registro de datos.

La Ley del SINARDAP en su Art. 25 establece que para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado.

La DINARDAP definirá el sistema informático para el manejo y administración de registros y bases de datos, el cual registrará en todos los registros del país.

Los sistemas informáticos establecidos por la DINARDAP, aún no están implementados en todos los Registros de la Propiedad por lo que éstos –los que aún no tienen el sistema tecnológico de la DINARDAP-, utilizan sistemas informáticos que utilizaban antes como por ejemplo el SIRE.

Respaldo de archivos.

El uso de plataformas tecnológicas para el archivo de bases de datos registrales, debe contar con su respectivo archivo de respaldo a fin de que en casos que exista caída del sistema o pérdida de información, la atención al público no se paralice; es por ésta razón

que la digitalización de los archivos, es herramienta fundamental para los Registros de la Propiedad y Mercantil del país.

(Ref. Art. 26 de la Ley del SINARDAP).

Licencias informáticas.

El manejo de las licencias informáticas por parte de los Registradores de la Propiedad será de su exclusiva responsabilidad, por lo que las claves asignadas no deberán ser entregadas a ningún funcionario registral.

(Ref. Art. 27 de la Ley del SINARDAP; Concordancias: Art. 195 del ERJAFE; Arts. 40 y 44 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado-LOCGE).

Registro de datos crediticios.

Se crea el Registro de Datos Crediticios con la finalidad de prestar el servicio de referencias crediticias, basado en el análisis del historial de cumplimiento de obligaciones de carácter crediticio de las personas. Este registro permitirá contar con información individualizada de las personas naturales y jurídicas respecto de sus operaciones crediticias que se hayan contratado con las instituciones del sistema financiero público y privado, incluyendo los casos en que éstas actúen en su nombre o por cuenta de una institución bancaria o financiera del exterior, así como de aquellas realizadas con las instituciones del sector financiero popular y solidario, del sector comercial y de otras instituciones en las que se registren obligaciones de pago, las mismas que serán determinadas por resolución de la DINARDAP.

La Superintendencia de Bancos y Seguros; la Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria; y, la Superintendencia de Compañías enviarán la información crediticia de las personas naturales y jurídicas a la DINARDAP.

Organismo autorizado para entrega de información crediticia.

La DINARDAP es el único organismo autorizado para entregar la información crediticia contenida en el registro de Datos Crediticios al titular de la información crediticia y a quien éste autorice.

Titular de la información crediticia.

Es la persona natural o jurídica a la que se refiere la información crediticia.

Usuario de la información crediticia.

Es toda persona natural o jurídica, legalmente autorizada por el titular de la información crediticia, que recibe de la DINARDAP la prestación del servicio de referencias crediticias.

Fuentes de información.

Son las personas naturales o jurídicas, legalmente autorizadas que debido a sus actividades, mantienen información crediticia lícita y que tienen la obligación de entregar la misma al registro crediticio de conformidad con las políticas y formas que establezca su respectivo organismo de control.

Base de datos crediticio.

Es el conjunto de información constante en las bases de datos del registro crediticio proporcionadas por las entidades del sistema financiero público y privado, entidades de la economía popular y solidaria y compañías reguladas por la Superintendencia de Banos y Seguros, Superintendencia de economía popular y solidaria y Superintendencia de Compañías, respectivamente.

Información del registro crediticio.

Es el historial crediticio y de cumplimiento de obligaciones: financieras, comerciales, contractuales, de seguros privados y de seguridad social, de una persona natural o jurídica, pública o privada, que sirve para identificarla adecuadamente y determinar sus niveles de endeudamiento.

Los reportes de información crediticia que se generen, requeridos o autorizados por los usuarios de la información crediticia, harán referencia únicamente a las operaciones vigentes, vencidas o canceladas de los tres años anteriores a la fecha en que tales reportes se emitan.

(Artículo innumerado a continuación del Art. 32 de la Ley del SINARDAP publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 843 del 3 de diciembre del 2012).

Actividad marítima.

Todo acto o contrato relativo a la propiedad naval se inscribirá en las Capitanías de Puerto Jurisdiccionales, las mismas que para el efecto llevarán los siguientes registros: de Propiedad, de Hipotecas y Gravámenes; y de Interdicciones”.

(Art. 66 del Reglamento a la Actividad Marítima, Decreto Ejecutivo 168, Registro Oficial No. 32 publicado el 27 de marzo de 1997 y última modificación el 30 de diciembre del 2008).

Compraventa de naves.

En el REGISTRO DE PROPIEDAD deben inscribirse todas las escrituras públicas o contratos privados de compraventa de naves; en el REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES, se inscribirán todas las hipotecas, los contratos de prenda industrial y más gravámenes; en el REGISTRO DE INTERDICCIONES, se inscribirán todas las prohibiciones de enajenar, secuestros, embargos y todos los impedimentos que suspendan o limiten el derecho de enajenar y los que sean ordenados por Autoridad Competente.

En cada uno de los registros, se anotarán las respectivas cancelaciones y modificaciones y

todo asunto relacionado con las inscripciones que en ellos se hubieren realizado.

(Art. 67 del Reglamento a la Actividad Marítima, Decreto Ejecutivo 168, Registro Oficial No. 32 publicado el 27 de marzo de 1997 y última modificación el 30 de diciembre del 2008).

Excepción de Actos a inscribir cuando se trata de naves.

Se inscribirán de inmediato en el registro que corresponda, los actos o contratos que se presenten, excepto en los siguientes casos:

- a) si la inscripción es legalmente inadmisibile, como en el caso de no ser auténtico el acto o contrato;
- b) si la nave a que se refiere el acto o contrato que debe inscribirse, está matriculada en la jurisdicción de otra capitanía de puerto;
- c) si el acto o contrato que se trata de inscribir tuviere algún vicio o defecto manifiesto que lo anule;
- d) si el acto o contrato no contiene los requisitos legales de forma para la inscripción.

(Art. 69 del Reglamento a la Actividad Marítima, Decreto Ejecutivo 168, Registro Oficial No. 32 publicado el 27 de marzo de 1997 y última modificación el 30 de diciembre del 2008).

Inscripción de naves con hipoteca.

Si el dueño de la nave la vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscrita la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro igual inscripción, el Asesor Jurídico o Ayudante de la Capitanía se negará a practicarla hasta que la ordene el Juez.

Esta disposición es aplicable también al caso en que apareciere vendida una nave por una persona que no es su verdadero propietario.

La negativa a que se refiere este artículo y el precedente, la expresará por escrito el Asesor Jurídico o el Ayudante de la Capitanía al pie del acto o contrato cuya inscripción se

hubiere pedido, haciendo constar con claridad las razones en que se funda. De su negativa se podrá recurrir a un Juez de lo Civil.

(Art. 70 del Reglamento a la Actividad Marítima, Decreto Ejecutivo 168, Registro Oficial No. 32 publicado el 27 de marzo de 1997 y última modificación el 30 de diciembre del 2008).

Inscripción de títulos de propiedad y otros derechos reales.

Las inscripciones deben contener:

- 1.- la fecha de la inscripción;
- 2.- los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
- 3.- la naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- 4.- el nombre y linderos del inmueble; y,
- 5.- la firma del Registrador.

(Art. 41 de la Ley de Registro).

Interconexión de datos.

Para la debida aplicación del sistema de control cruzado nacional, los registros y bases de datos deberán obligatoriamente interconectarse buscando la simplificación de procesos y el debido control de la información de las instituciones competentes.

El sistema de control cruzado implica un conjunto de elementos técnicos e informáticos, integrados e interdependientes, que interactúan y se retroalimentan.

(Art. 24 de la Ley del SINARDAP).

Información física y electrónica.

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

Para efectos de la sistematización e interconexión del registro de datos y sin perjuicio de la obligación de mantener la información en soporte físico como determinan las diferentes normas de registro, los distintos registros deberán transferir la información a formato digitalizado.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos definirá el sistema informático para el manejo y administración de registro y bases de datos, el cual regirá en todos los registros del país.

(Art. 25 de la Ley del SINARDAP).

Seguridad en la información.

Toda base informática de datos debe contar con su respectivo archivo de respaldo, cumpliendo con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan la caída del sistema, robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

(Art. 26 de la Ley del SINARDAP).

Responsabilidad del manejo de licencias.

Los Registradores y máximas autoridades, a quienes se autoriza el manejo de las licencias para el acceso a los registros de datos autorizados por la ley, serán los responsables directos administrativa, civil y penalmente por el mal uso de las mismas.

(Art. 27 de la Ley del SINARDAP. Concordancias: Art. 2033 C. Civil; Art. 195 del ERJAFE; Arts. 40 y 44 de la LOCGE).

Aranceles registrales.

En el caso del Registro de la Propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste.

(Art. 33 inciso segundo de la Ley del SINARDAP. Concordancia: Absolución de Consultas de la Procuraduría General del Estado mediante Oficio No. 07953 del 21-05-2012).

Destino de los aranceles que cobran los Registros de la Propiedad, Mercantil y las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantiles se financiarán con el cobro de los aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su orden. Los aranceles que cobren las demás entidades públicas y privadas por la administración de sus bases de datos públicos se mantendrán como parte de sus respectivos presupuestos.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos constituirá un fondo de compensación para los Registros que lo requieran.

(Art. 35 de la Ley del SINARDAP- Concordancia: Absolución consultas de la Procuraduría General del Estado, Parte 117 del 3 de septiembre del 2012).

Tradición de dominio de bienes raíces.

Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

(Art. 702 del C. Civil. Concordancias: Arts. 595, 599 C. Civil; Arts. 126, 146 del COGEP; Art. 10 Ley de Compañías; Art. 31 Ley de Inquilinato; Art. 25 y 29 de la L. de Registro.)

Inscripción de título de dominio.

La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el Art. 702 del Código Civil, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

(Art. 703 C. Civil; Concordancia: Art. 410 del COGEP).

Transferencia de dominio de una finca no inscrita anteriormente.

Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón.

Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia, por acto entre vivos, de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes (al Art 709 del C. Civil) y que se refieran a inmuebles no inscritos.

Resolución de la Corte Suprema de Justicia (Corte) N° 3; Segundo Considerando:

Que, se han presentado inconvenientes en la aplicación del artículo 709 del Código Civil, al haberse detectado que en algunos casos se han inscrito en el Registro de la Propiedad título sobre inmuebles que no han sido transferidos por sus legítimos propietarios;

(Corte) N°3:

Art.1.- Declarar que es propietaria de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad; y, solo ella o quien legítimamente le represente o le sustituya en sus derechos puede enajenarlo o transferirlo.

Art.2.- El procedimiento para la inscripción del dominio de bienes inmuebles previsto en el artículo 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares; toda vez que esta disposición regula la tradición y más derechos reales de inmuebles no inscritos; en tanto que los particulares solo pueden transferir y enajenar los bienes que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art.3.- El artículo 709 del Código Civil no es aplicable a la transferencia de los bienes que pertenecen al patrimonio del INDA y a las municipalidades, ya que para ello existen procedimientos especiales previstos en la Ley de Desarrollo Agrario y en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art.4.- El artículo 709 del Código Civil se aplicará en aquellas transferencias de dominio de inmuebles que pertenecen a instituciones del sector público mediante ocupación, cuando la ley no contemple un procedimiento especial para tales transferencias.

(Art. 709 del Código Civil. Concordancias: Arts. 595, 1402 y 1459 C. Civil. Resolución de la Corte Suprema de Justicia (Corte) N° 3).

Sobre este tema de la transferencia de dominio de una finca no inscrita anteriormente existen muchas dudas, pues nuestra legislación ecuatoriana no determina un procedimiento puntual para legalizar la transferencia. Se han dado muchos casos en el Registro de la Propiedad que estuvo a mi cargo con este antecedente y a falta de ley expresa se ha recurrido a la experiencia de otros colegas Registradores para proceder como ellos lo han hecho, porque nuestro Código Civil manifiesta que “el registrador exigirá constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón”, pero cómo puede exigir un Registrador esa constancia si para publicar por la prensa un aviso y/o para fijar carteles en tres parajes de un lugar, debe existir orden judicial emitida por el funcionario competente; y en estos casos, el interesado tiene que hacer un trámite el cual dura más de treinta días por el tiempo que debe ser la publicación y la fijación de los carteles, lo cual le causa molestia y a más de eso en la justicia ordinaria el juez no da paso a éste tipo de trámite. Esto lo digo por experiencia propia.

En este sentido debe haber una reforma legal al Art. 709 del Código Civil para simplificar este proceso que en muchos casos impide la inscripción de una propiedad cuando ésta nunca antes fue inscrita.

Ejercicio de la competencia del Registro de la Propiedad.

La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

(Art. 142 del COOTAD. Concordancia: Art. 265 de la CRE).

En éste tema quiero hacer un comentario que bien sería aplicado por parte de los alcaldes con respecto a la administración de los Registros de la Propiedad.

Si bien es cierto el COOTAD dispone que los registros de la propiedad serán administrados de manera “concurrente” con los GAD municipales y el sistema público de registro corresponde al gobierno central, no existe claridad en el Art. 142 del COOTAD porque muchos alcaldes no pueden entender bien el concepto de la palabra “concurrente”.

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “concurrente” tiene cuatro significados:

1. Acción y efecto de concurrir.
2. Conjunto de personas que asisten a un acto o reunión.
3. Coincidencia, concurso simultáneo de varias circunstancias.
4. Asistencia, participación.

De estos significados ninguno de ellos se adapta a la realidad de la administración de los Registros de la Propiedad, justamente porque el artículo referido ut-supra deja mucho espacio para su interpretación, convirtiéndose por lo tanto en una ventana abierta para interpretarlo a la manera que los alcaldes desean. Por esta situación es preciso que se reforme el Art. 142 del COOTAD puntualizando las competencias que deben existir para la administración de los Registros de la Propiedad.

Objetivos de la inscripción de los instrumentos públicos.

La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetivos:

- a) servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos,
- b) dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

(Art. 1 de la L. de Registro)

Oficina del Registro de la Propiedad.

En cada cabecera cantonal habrá una oficina a cargo de un Registrador, en la que se llevará los registros de las inscripciones a que se refiere el Art.1 de la Ley de Registro.

(Art. 2 de la L. de Registro)

Inscripción de venta o hipoteca sucesiva a dos personas.

Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registro se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez.

Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor.

(Art. 12 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: COMPRAVENTA. Expediente 224, Registro Oficial Suplemento 78, 1 de Diciembre del 2009. No. 224-2007).

Asentamiento y Anotaciones en el Repertorio.

Art.13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 12 de la Ley de Registro, el Registrador asentará en el repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtiere en inscripciones.

La anotación de que trata el Art. 12 de la Ley de Registro se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle.

Convertir la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquélla, aun cuando en el intervalo de la una al otro se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble.

(Art. 13 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA. Expediente 161, Registro Oficial 176, 24 de Septiembre del 2003.

No pueden ser Registradores.

Además de lo constante en la Ley que regula el servicio público (LOSEP), no pueden ser Registradores:

1. los ciegos;
2. los sordos;
3. los mudos;
4. los dementes;
5. los disipadores;
6. los ebrios consuetudinarios;
7. los toxicómanos
8. los interdictos;
9. los abogados suspensos en el ejercicio profesional;
10. los religiosos; y,
11. los condenados a pena de prisión o reclusión.

(Art. 14 L. de Registro)

Responsabilidad por daños y perjuicios.

Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos:

- a) si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlo.
- b) si no cierra diariamente el Repertorio, conforme a lo prescrito en esta Ley;
- c) si no lleva los Registros en el orden que previene la presente Ley;
- d) si hace, niega o retarda independientemente una inscripción;
- e) si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- f) si diere Certificados o copias inexactos; y,
- g) si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley.

(Art. 15 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: DAÑOS Y PERJUICIOS. Expediente 442, Registro Oficial 281, 9 de Marzo del 2001).

Quejas en contra de Registradores.

La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

(Art. 16 de la L. de Registro).

El Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido.

Libro Repertorio.

El Registro llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite.

El Repertorio será foliado. En la primera de sus páginas se sentará un acta en que se deje constancia del número total de folios que contiene el libro, la misma que será suscrita por el Registrador.

Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento, en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora, el mes de la inscripción; y en la quinta; el registro parcial en que se debe hacerse la inscripción, y el número en que en éste le corresponda.

Si el Registrador se negare a practicar la inscripción por alguna de las razones que constan en esta Ley, se expresará al margen del Repertorio la causa de la negativa, dejando en blanco la quinta columna, para designar el registro parcial en que se debe inscribirse el documento y darle el número que le correspondiente a la fecha en que de nuevo sea presentado, si la autoridad, competente ordenare la inscripción.

Cada una de las columnas del Repertorio se encabezará con un rótulo, que indicará lo que ella contenga.

Las anotaciones se harán en el Repertorio, en serio numerada, como primero, segundo, tercer, etc., siguiendo el orden de presentación de los documentos.

El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta ira firmada por el Registrador. Si no se hubiere verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular.

(Art. 18 de la L. de Registro).

Inscripción de cancelaciones y/o alteraciones.

En cada uno de los Registros que se deba llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.

(Art. 19 de la L. de Registro).

¿Cómo deben llevarse los registros?.

Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los Notarios y se foliarán sucesivamente.

(Art. 20 de la L. de Registro).

Apertura y cierre de registros.

Los registros empezarán y concluirán en el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio.

Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse en él, y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador en el cual se exprese el número de foja y de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación, y en cuanta particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

(Art. 21 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: NULIDAD DE COMPRAVENTA. Expediente 467, Registro Oficial 332, 3 de Diciembre de 1999.).

Documentos que debe conservar el Registrador.

Los documentos que el Registrador debe conservar se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones. En la parte final de dichos documentos se podrá una nota en que se exprese el folio y el número de la inscripción a que correspondan.

(Art. 22 de la L. de Registro).

Índice de los registros.

Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble al que se refiere la inscripción.

En el apéndice de aquel índice se formará un inventario de los documentos que el Registrador debe conservar.

(Art. 23 de la L. de Registro).

Índice General de títulos o documentos.

Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año. Se lo formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones y constarán en los datos siguientes: nombres y apellidos de los interesados, naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre o denominación del inmueble correspondiente y el número que corresponde a la inscripción.

(Art. 24 de la L. de Registro).

Títulos, actos y documentos a inscribir.

Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el código civil y en el código de procedimientos civil;
- c) los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en

general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;

- e) los testamentos;
- f) las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g) las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del código de comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las compañías civiles y mercantiles;
- j) el arrendamiento, en el caso del art. 2020 del código civil;
- k) el cambio o variación del nombre de una finca rural. el que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documentos público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

la misma obligación tiene los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la oficina del registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

- l) cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la ley.

(Art. 25 de la L. de Registro).

Procedimiento de las Inscripciones.

En la inscripción se observarán las disposiciones expresadas en el párrafo 3º, Título VI, Libro II del Código Civil y las que contienen los artículos siguientes: 26, 27, 28, 29 y 30 de la Ley de Registro).

Código Civil. Parágrafo 3o. Título VI. Libro II:

De las otras especies de tradición

Art. 702 CC.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en las leyes especiales respectivas.

Art.703 CC.- La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

Art.704 CC.- En el momento de diferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda:

1. la inscripción del testamento, si lo hubiere.
2. las inscripciones especiales prevenidas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente. en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consumo de los inmuebles hereditarios; y,

3. la inscripción especial prevenida en el inciso 3. sin está no podrá el heredero disponer por si solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

Art.705 CC.- Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los artículos 702 y siguientes, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro o registros.

Art.706 CC.- Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso.

La inscripción principiara por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrado.

Art.707 CC.- la inscripción de un testamento comprenderá a la fecha de su otorgamiento, el nombre, apellidos y domicilio del testador, los nombres y apellidos y domicilio de los herederos o legatarios que la solicitaren, expresando sus cuotas, o los respectivos legados.

La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo, y copia literal de la parte dispositiva.

La inscripción de un acto legal de partición comprenderá la fecha de este acto, la designación del juez y de las partes o hijuelas pertenecientes a los que la soliciten.

Las inscripciones antedichas se conformarán, en lo demás, a lo prevenido en el artículo precedente.

Art.708 CC.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva.

Art.709 CC.- Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere , y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón.

Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia, por acto entres vivos, de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes y que se refieren a inmuebles no inscritos.

Art.710 CC.- Si la inscripción se refiere a minutos o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del registrador, bajo su custodia y responsabilidad, salvo lo que dispone la ley sobre documentos de créditos.

Art.711 CC.- La Ley de Registro e Inscripciones determina, en lo demás, los deberes y funciones del registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones.

Art.712 CC.- Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena.

Art.713 CC.- La tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por la inscripción de la escritura pública en que el tradente exprese constituirlo, y el adquirente aceptarlo. Esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato.

Art.714 CC.- La tradición de los derechos personales que un individuo cede a otro, se efectúa por la entrega del título, hecho por el cedente al cesionario.

Art.739 CC.- Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

Art.743 CC.- Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor por título inscrito transfiera su derecho a otro, o por decisión judicial.

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni da fin a la posesión existente.

Art.744 CC.- Si alguno, dándose por dueño, se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble cuyo título no está inscrito, el que tenía la posesión la pierde.

Art.745 CC (2do Inciso).- Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor por título inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión, ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción.

Art.746 CC.- El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio.

Art. 781 CC.- El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles, por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

Art. 783 CC.- Se prohíbe constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos.

Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores se considerarán como sustituidos, para el caso de faltar los anteriores antes de definirse el primer usufructo.

El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros, pero no durará sino por el tiempo que el estuviere designado.

Inscripción de actos que limitan el dominio.

Los decretos de interdicción, los que prohíben o limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble, se inscribirán en el Cantón en que tenga su domicilio la persona respecto de quien se hubiere dado el decreto o prohibición. Se inscribirán también en el Cantón o Cantones en que tal inmueble estuviere situado.

Si la prohibición o la limitación recayere sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en el Cantón o Cantones en que tal inmueble estuviere situado.

(Art. 27 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: NEGATIVA. Expediente 314, Registro Oficial 22, 14 de Febrero del 2003.).

Inscripción de sentencias.

Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.

(Art. 28 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Expediente 415, Registro Oficial 226, 18 de Diciembre del 2000).

En el caso del Art. 706 del Código Civil, se hará la inscripción designando las personas que transfieren, el nombre y límites del inmueble, materias del contrato.

La fijación de carteles a que se refiere al Art. 709 del C. Civil, se hará constar al Registrador por certificados del Juez y del notario del Cantón, puestos al pie de dichos carteles.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Hasta treinta días después de dado el aviso, no podrán hacerse la inscripción.

(Art. 29 de la L. de Registro. Jurisprudencia Casación: **NULIDAD DE INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA**, 25 de junio del 2004. Cuarta Sala de la Corte Superior de Portoviejo, juicio seguido por la Municipalidad de Jipijapa en contra de Vicente Cecilio Toala Baque, procurador común de Denia María Toala de Pin y Máximo Pin Villacreses.

Inscripciones que enajenan inmuebles.

La inscripción de un embargo, cesión de bienes o cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previa providencia de Juez competente.

(Art. 30 de la L. de Registro. Jurisprudencia Constitucional: Resolución Tribunal Constitucional 929, Registro Oficial Suplemento 266, 6 de Febrero del 2008).

Por lo tanto, no procede ninguna inscripción que impida le enajenación de un inmueble si esta es ordenada por autoridad una administrativa.

¿Quién puede solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad?

Puede solicitar el interesado per se, o por medio de personeros o de representantes legales. No es indispensable la presencia del interesado para la inscripción.

(Art. 31 de la L. de Registro).

Inscripción de instrumentos otorgados en nación extranjera.

Art. 32.- Los instrumentos otorgados en naciones extranjeras no se podrán inscribir sin previa providencia judicial que califique la legalidad de su forma y autenticidad.

(Art. 32 de la L. de Registro. Absolución de Consultas: Doctrina de la Superintendencia de Compañías 150, Registro Auténtico 1997 de 29 de Agosto de 1997).

Es decir, todo instrumento que ha sido otorgado fuera del territorio ecuatoriano y desea ser inscrito en el Ecuador, primero tendrá que ser calificado por un juez de nuestro territorio sobre la legalidad y la autenticidad de dicho instrumento.

Inscripciones sobre un mismo inmueble.

Art.33.- Si dos o más personas demandaren a un tiempo inscripciones de igual naturaleza, sobre un mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número.

(Art. 33 de la L. de Registro).

El Registrador de la Propiedad no puede rehusarse a inscribir varias inscripciones presentadas por personas diferentes sobre el mismo inmueble. Su obligación es inscribirlos de acuerdo al orden de llegada.

Solemnidad de las inscripciones.

Se realizará una sola inscripción aun cuando sean muchos los acreedores y deudores, si entre aquellos hay unidad de derechos, o si éstos son solidarios, o si la obligación es indivisible.

Si por el título apareciere que muchos deudores o fiadores han hipotecado los inmuebles que a cada uno de ellos corresponden singularmente, se verificarán tantas inscripciones cuantos fueron dichos inmuebles.

(Arts. 34 y 35 de la L. de Registro).

Numeración de inscripción en el Repertorio y suspensión de la inscripción.

Las partidas de inscripción en cada registro se colocarán bajo el número que se les haya designado en el Repertorio.

Si anotado un título en el Repertorio, desistiere el solicitante o se suspendiere la inscripción por cualquier causa, el Registrador, bajo el número que al título se le hubiere asignado en el Repertorio, pondrá el respectivo certificado, firmado por la parte y hará constar la causa por la cual no se hubiere hecho la inscripción.

(Arts. 36 y 37 de la L. de Registro).

Se han dado casos en el Registro al cual presté mis servicios profesionales, que luego de ingresado el título a inscribir, el solicitante ha retirado los documentos por falta de recursos económicos, por lo que se ha dado cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes haciendo constar la causa por la que no se hizo la inscripción.

Forma de la inscripción.

Las inscripciones se escribirán entre dos márgenes y en orden de sucesión tal, que entre una y otra partida no quede en blanco más que el espacio para un reglón.

(Art. 38 de la L. de Registro).

Naturaleza del título.

Art. 39.- Cada inscripción tendrá en el margen de la izquierda una nota, que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio.

(Art. 39 de la L. de Registro).

La naturaleza del título se refiere al acto jurídico que corresponde.

Prohibición de uso de abreviaturas.

Las sumas se escribirán en guarismos y letras, y en ningún caso se hará uso de abreviaturas.

(Art. 40 de la L. de Registro).

Por ningún motivo se puede hacer constar en el Libro Repertorio ni en el Libro de Registro correspondiente, abreviaturas para singularizar una palabra o una frase; todo el contenido debe hacerse con palabras concretas.

Inscripción de sentencias, testamentos y actos de partición.

La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que prescribe al Art. 710 del C. Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.

(Art. 42 de la L. de Registro).

Código Civil: Art. 710.- Si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del registrador, bajo su custodia y responsabilidad, salvo lo que dispone la ley sobre documentos de crédito.

Falta de requisitos en una inscripción.

La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales, solo podrá suplirse por escritura pública.

La falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y, la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos.

(Art. 43 de la L. de Registro).

Tómese nota en esta disposición legal que la falta de requisitos que la ley exige para una inscripción, solamente puede suplirse por escritura pública; es decir, mediante este instrumento público se puede designar o hacer constar a los herederos, legatarios, el nombre del tribunal o juzgado que emitió la sentencia; el nombre de los representantes legales de una persona jurídica para que una vez cumplido el requisito, la inscripción pueda realizarse.

En la práctica no siempre se da esta situación porque cuando un requisito falta para la inscripción, en la mayoría de Registros de la Propiedad se les conmina a los interesados a cumplir con todos los requisitos; cumplidos que han sido, procede la inscripción.

Esto, para precautelar los derechos de todos los beneficiarios porque puede darse el caso de que al querer suplir mediante escritura pública un requisito en el que tengan que nombrar a un beneficiario de una herencia, se garantice el derecho de todos los herederos.

Inscripción de hipotecas.

Art. 44.- La inscripción de una hipoteca se practicará en la forma expresada en el Art. 2334 del C. Civil; y también se sujetará a ella, en lo que fuere concerniente, la inscripción de cualquier otro gravamen que afecte un inmueble.

C Civil Art. 2334.- La inscripción de la hipoteca deberá contener:

1. el nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que, como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción. Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal o popular y por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior;
2. la fecha y la naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.
Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que existe;
3. la situación de la finca hipotecada y sus linderos.
Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará la provincia, cantón y parroquia a que pertenezca; y si perteneciere a varios, todos ellos.
Si fuere urbana, la ciudad, población, y la calle en que estuviere situada;
4. la cantidad determinada a que se extiende la hipoteca, en el caso del artículo precedente; y,
5. la fecha de la inscripción y la firma del registrador de la propiedad.

Firma del Registrador.

En toda inscripción, a continuación de la última palabra del texto, irá la firma del Registrador.

(Art. 45 de la L. de Registro).

Si la inscripción se encuentra sin errores ni enmendaduras pero no tiene la firma del Registrador, es nula, no tiene valor.

Declaratoria de utilidad pública.

Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Para el caso de empresas públicas el presidente del directorio en su calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado podrá declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar actividades propias de su objeto de creación.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Si se expropiare una parte de un inmueble, de tal manera que resulte de poca o ninguna utilidad económica al propietario, la conservación de la parte no afectada, éste podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.

(Art. 447 del COOTAD. Concordancias: Arts. 66 y 76 CRE. Art. 94 del ERJAFE. Art. 31 de la Ley de Modernización del Estado).

Notificación de la declaratoria de utilidad pública.

La resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad.

La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública.

(Art. 448 del COOTAD).

Superficie mínima de los predios.

Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos

(Art. 472 del COOTAD. Concordancia: Absolución de Consultas de la Procuraduría General del Estado, parte 112 del 15 de mayo del 2012.

No se puede inscribir un acto jurídico que contenga transferencia de dominio si la superficie constante en la escritura, es inferior a la establecida como mínima para fraccionamiento, así como tampoco se puede inscribir si no existe la autorización del GAD Municipal concedida a través del Departamento de Planificación cuando se trata de fraccionamientos o partición pese a constar el acuerdo voluntario de los beneficiarios.

Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste

en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante Ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en los Arts. 480 y 481 del COOTAD, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

(Art. 481.1 del COOTAD. Concordancias: Arts. 659, 666, 721, 1470 y 2360 del C. Civil; Art. 50 de la L. de Registro. Absolución de la Procuraduría General del Estado a la consulta efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pillaro, Oficio PGE- No. 02232 del 5 de agosto del 2015.

Estas disposiciones legales establecidas en el Art. 481.1 del COOTAD no son cumplidas rigurosamente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales pese a estar escrito en la ley, porque prevalecen intereses políticos antes que el beneficio de los dueños

de los terrenos que tienen una superficie mayor o menor a la constante en la escritura pública.

Potestad de partición administrativa.

Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) el ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

b) el órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor

circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

c) mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

d) la resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

e) las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

f) las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

g) en caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

(Art. 486 del COOTAD. Concordancias: Arts. 596, 703, 733, 936, 1338 del C. Civil. Absolución de Consultas de la Procuraduría General del Estado, febrero 2015, Oficio PGE-No. 000172 de 21-02-2015).

El sujeto pasivo de la obligación tributaria.

El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Asimismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente los recibos o certificados de las respectivas municipalidades o concejos metropolitanos, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. Los registradores de la propiedad que efectúen las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.

Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

a) los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

b) los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Responsabilidad de los notarios y registradores.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en el Art. 526 del COOTAD, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial rural correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que consta no estar en mora del impuesto correspondiente.

(Art. 526 del COOTAD; Concordancias: Art. 1567 del C. Civil; Art. 11 de la L. de Registro; Arts. 19 y 27 de la L. Notarial).

Responsables del tributo en la inscripción de sentencias.

Los notarios no podrán extender las antedichas escrituras, ni los Registradores de la Propiedad inscribirlas, sin que se les presente los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales (alcabalas, plusvalía –de ser el caos–), debiéndose incorporar

estos recibos a las escrituras. En los legados, el Registrador de la Propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los notarios y los Registradores de la Propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, serán sancionados con una multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad.

(Art. 537 del COOTAD. Concordancia: Jurisprudencia Gaceta Judicial del 31 de octubre de 1995, Avalúo Municipal incorporado a escritura de compraventa).

Adjudicación gratuita de territorios y tierras ancestrales.-

Posesión y propiedad ancestral. Para efectos de esta Ley, se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida.

La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos.

El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluida el pago de tasas e impuestos.

(Art. 3 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales).

Es decir, que si un ciudadano es beneficiario de la adjudicación de tierras por parte del Estado, está exento del pago en todos los trámites notariales y registrales.

Derechos colectivos para adjudicación de tierras.

- a) conservar la propiedad imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible de sus tierras comunitarias;
- b) exención del pago de tasas e impuestos;
- c) mantener la posesión de tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita;
- d) conservar el hábitat y participar en el uso, usufructo, administración sustentable y conservación de los recursos naturales renovables que se hallan en sus tierras;
- e) no ser desplazados de sus tierras ancestrales; y
- f) conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral.

(Art. 78 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales).

Adjudicación de tierras por parte del Estado.

El Estado, a través de la Autoridad Agraria Nacional en coordinación con las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, delimitará sus territorios y en caso de divergencias, se respetarán las formas propias de resolución de conflictos. De no lograr un acuerdo las diferencias se resolverán por vías alternativas de solución de conflictos o por la vía judicial de conformidad con la Ley.

La Autoridad Agraria Nacional establecerá los procedimientos para asegurar el derecho de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades a mantener la posesión de sus territorios; y, a pedido de estos, procederá a su delimitación y adjudicación gratuita de conformidad con la Constitución y la Ley.

(Art. 79 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales).

Corrección de errores y reparación de omisiones en una inscripción.

La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de partes deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.

(Art. 50 de la L. de Registro. Concordancia: EMBARGO. Resolución Tribunal Constitucional 329, Registro Oficial Suplemento 65, 17 de Julio del 2008. Caso No. 0329-2008-RA).

Esto no quiere decir que el registrador de la propiedad pueda hacer cualquier corrección en cualquier momento; debe preceder una razón debidamente justificada siempre y cuando se trate errores de forma porque los errores de fondo como por ejemplo la determinación exacta de la superficie cuando ésta es superior a la constante en la escritura, ésta debe hacerse de acuerdo a lo que determina el Art. 481.1 del COOTAD. Esta disposición de la Ley de Registro hay que tratarla con mucho cuidado.

Variaciones a causa de un nuevo título.

Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se podrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquella.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior.

(Art. 51 de la L. de Registro. Concordancia: Jurisprudencia Constitucional: 16 de febrero del 2009, Niega amparo por negativa a aprobar escrituras de aumento de capital)

Cancelación de inscripciones.

El Registrador no cancelará la inscripción sino a solicitud de parte o por orden judicial, pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

(Art. 53 de la L. de Registro. Concordancia: COLUSION. Expediente 198, Registro Oficial 201, 30 de Octubre del 2003).

Valor de los documentos inscritos en juicio.

Ninguno de los documentos que deben inscribirse, podrá admitirse ni vale en juicio ni fuera de él, si no están debidamente registrados. Los tribunales, jueces, notarios o empleados de cualquier clase que quebranten cualquier modo las disposiciones de este artículo, quedarán sujetos a las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial.

(Art. 54 de la L. de Registro. Concordancia: Jurisprudencia Casación.- NULIDAD TESTAMENTO. Expediente 395, Registro Oficial Suplemento 31, 17 de Marzo del 2008. No. 395-06

Pago de inscripciones.

Para que se haga la inscripción deberá el interesado presentar la boleta del respectivo tesorero con que se compruebe el pago del impuesto de registro y sus adicionales.

Será destituido el Registrador que registrare una de las sentencias títulos o actos expresados en esta Ley, sin que se le presente la boleta indicada en el inciso anterior.

(Art. 55 de la L. de Registro. Concordancia: 26 de noviembre del 2012, Absolución de consultas de la Procuraduría General del Estado octubre 2012)

Copias de certificados para el archivo del Registro.

El Registrador debe dejar copia de los certificados que expida, cualquiera que sea la clase de éstos. Los certificados y copias deberán numerarse en series continuas para cada año, debiendo formarse libros con las copias; las que llevarán la firma del Registrador.

(Art. 56 de la L. de Registro).

Los Registros de la Propiedad en su gran mayoría tienen plataformas informáticas que facilitan la emisión de los diferentes certificados que emiten; otros pocos Registros no poseen debido al tamaño de la institución, pero en estos dos casos de manera obligada el Registrador debe guardar copia no solo de los certificados sino también de todos los documentos que emite por seguridad y constancia de la información que estos contienen.

Ha habido casos –esporádicos- en los cuales el usuario ha alterado la información constante en el certificado del Registro de la Propiedad; por esta razón es muy importante que en el archivo se queden con una copia de la documentación emitida y firmada por el Registrador para que en el momento oportuno se pueda cotejar el documento original entregada al usuario con la copia guardada en el archivo del Registro.

Omisión de la firma del Registrador.

Si en una inscripción o anotación se hubiese omitido la firma del Registrador, la autoridad municipal del cantón o distrito correspondiente dispondrá que firme quien debía haberlo hecho, y si esto no fuera posible, que firme tal inscripción o anotación el funcionario que se halle a cargo del Registro de la Propiedad.

(Art. 56-A de la Ley de Registro).

La firma del registrador en casos de omisión, se la puede hacer siempre y cuando el Registrador se encuentre desempeñando dichas funciones; pero si el registrador ya no está en funciones, deberá hacerlo la persona que le subroga o reemplaza en sus funciones, dejando constancia del motivo por el cual firma el registro.

Acceso a registros, índices y archivos del Registro.

Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos de las Oficinas del Registro. El Registrador está por lo tanto obligado, mediante su vigilancia a permitir dicho examen, en cuanto no se perjudique el servicio de la oficina, sin que con ello se cause ninguna erogación a quien lo solicite.

(Art. 57 de la L. de Registro. Concordancias: Arts. 2, 3, 4, 10, 22, 23 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública).

Esta situación se da en muchas oportunidades por personas que tienen interés en obtener información sea propia o de otras personas incluida sus ascendientes o descendientes; también los abogados realizan esta actividad a pedido de sus clientes para obtener la documentación necesaria previa a una acción judicial.

Ningún funcionario del Registro puede impedir el acceso a los archivos para la búsqueda de la información, pero sí deben estar atentos para que so pretexto de la búsqueda, eviten que se rompan hojas de los registros por parte de terceras personas.

Pago de impuesto a la renta sobre herencias, legados y donaciones previo la inscripción.

Los registradores de la propiedad y mercantiles, notarios y dependencias de la Función Judicial, antes de proceder a cualquier trámite requerido para la inscripción del testamento, cesión de derechos o para el perfeccionamiento de la transmisión de dominio por causa de muerte o transferencia a título gratuito de otros bienes, deberán verificar que se haya declarado, y pagado cuando corresponda, el impuesto a la renta sobre las herencias, legados y donaciones y todo incremento patrimonial gravado con este impuesto.

(Art. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LORTI. Concordancias: Art. 29 del Código Tributario; Arts. 54, 57 del Reglamento a la LORTI).

Deberes de los funcionarios públicos sobre obligaciones tributarias

Los notarios, registradores de la propiedad y en general los funcionarios públicos, deberán exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias que para el trámite, realización o formalización de los correspondientes negocios jurídicos establezca la ley.

Están igualmente obligados a colaborar con la administración tributaria respectiva, comunicándole oportunamente la realización de hechos imposables de los que tengan conocimiento en razón de su cargo.

(Art. 101 del Código Tributario. Concordancias: Arts. 83, 233 CRE; Art. 13 de la Ley de Registro Único de Contribuyentes RUC; Arts. 45, 52 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado. Resolución 132 del SRI publicada en el Registro Oficial 184 del 3 de mayo del 2010).

Inscripción de embargo de inmuebles.

El embargo se inscribirá en el registro correspondiente al lugar en donde se ubique el bien. Si el inmueble se encuentra situado en dos o más cantones, la inscripción se realizará en todos los registros.

Para proceder al embargo de bienes raíces, la o el juzgador se cerciorará mediante el certificado del registro de la propiedad, que los bienes pertenezcan a la o al ejecutado y que no estén embargados.

Si los bienes están en poder de arrendatario, acreedor anticrético u otros, el embargo se practicará respetando sus derechos y se notificará a estos.

Exceptúase el caso en el que la constitución de los contratos descritos sean posteriores a la inscripción de la correspondiente escritura de hipoteca, o al embargo, secuestro o prohibición de enajenar, pues entonces, el embargo pedido por el acreedor ejecutante, se verificará, no obstante tales contratos, en la forma común.

Rematados los bienes, se respetará el arriendo o anticresis según lo dispone la ley. La o el

depositario recibirá la renta y en caso de remate o pago de la obligación, liquidará y entregará el dinero percibido para que se impute a la deuda.

El embargo de bienes raíces surtirá efecto con respecto a terceros, desde su inscripción en el registro respectivo.

(Arts. 384, 389 COGEP).

Auto inicial en el concurso voluntario.

En el auto de apertura del concurso voluntario, la o el juzgador dispondrá:

4. Disponer el embargo de todos los bienes muebles o inmuebles, propiedad de la o del fallido conforme con las reglas generales del presente Código.

8. Disponer la inscripción en el registro de la propiedad del auto que ordena la formación del concurso y si se trata de quiebra disponer también la inscripción en el registro mercantil.

(Art. 423 COGEP).

Constatación del predio cuyo dominio se transfiere, conste a nombre de quien pretende venderlo.

Si una persona quiere transferir el dominio de su propiedad, debe constar como dueño o propietario en el Registro de la Propiedad, para lo cual el Notario y Registrador de la Propiedad deberán verificar mediante las certificaciones registrales que dicho inmueble está inscrito a su nombre.

Actos relacionados con el Registro Mercantil.

De conformidad con la Ley de Compañías, están sujetas a las solemnidades legales para la fundación de una compañía y su correspondiente inscripción en el Registro Mercantil, los siguientes actos:

- a) el establecimiento de sucursales

- b) el aumento o disminución de capital
- c) la prórroga del contrato social
- d) la transformación
- e) la fusión
- f) la escisión
- g) el cambio de nombre
- h) el cambio de domicilio
- i) la convalidación
- j) la reactivación de la compañía en proceso de liquidación
- k) la disolución anticipada
- l) los convenios y resoluciones que alteren las cláusulas que deban registrarse y publicarse.

(Art. 33 de la Ley de Compañías LC. Concordancias: Arts. 4, 175, 231, 330, 337, 345, 34, 35, 376, 369 LC; Art. 30 numeral 8 del C. de Comercio).

Existencia y personalidad jurídica de la compañía.

La compañía se constituirá mediante escritura pública que será inscrita en el Registro Mercantil del cantón en el que tenga su domicilio principal. La compañía existirá y adquirirá personalidad jurídica desde el momento de dicha inscripción. La compañía solo podrá operar a partir de la obtención del Registro Único de Contribuyentes otorgado por parte del SRI. Todo pacto social que se mantenga reservado será nulo. El Registrador Mercantil del cantón donde tuviere su domicilio principal, remitirá los documentos correspondientes con la razón de la inscripción a la Superintendencia de Compañías y Valores a fin de que el Registro de Sociedades incorpore la información en sus archivos.

La constitución también podrá realizarse mediante el proceso simplificado de constitución por vía electrónica de acuerdo a la regulación que para el efecto dictará la Superintendencia de Compañías y Valores.

(Art. 136 LC. Concordancia: Arts. 103, 107 de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. R.O. S. 249 del 20 de mayo del 2014 que reforman los Arts. 136 y 146 de la LC).

Compañía de Responsabilidad Limitada.- Transferencia de participaciones.

La participación que tiene el socio en la compañía de responsabilidad limitada es transferible por acto entre vivos, en beneficio de otro u otros socios de la compañía o de terceros, si se obtuviere el consentimiento unánime del capital social.

La cesión se hará por escritura pública. El notario incorporará al protocolo o insertará en la escritura el certificado del representante de la sociedad que acredite el cumplimiento del requisito referido en el inciso anterior. En el libro respectivo de la compañía se inscribirá la cesión y, practicada ésta, se anulará el certificado de aportación correspondiente, extendiéndose uno nuevo a favor del cesionario.

De la escritura de cesión se sentará razón al margen de la inscripción referente a la constitución de la sociedad, así como al margen de la matriz de la escritura de constitución en el respectivo protocolo del notario.

(Art. 113 LC. Concordancias: Art. 10, 106, 188, 189 LC).

Del articulado antes referido hay que tomar en cuenta que una participación social es indivisible, por lo que no se puede realizar la cesión de una parte de ella sino de su totalidad.

Compañía Anónima.

La compañía se constituirá mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil del cantón en el que tenga su domicilio principal. La compañía existirá y adquirirá personalidad jurídica desde el momento de dicha inscripción. La compañía solo podrá operar a partir de la obtención del Registro Único de Contribuyentes en el SRI. Todo pacto social que se mantenga reservado, será nulo

Ninguna compañía anónima podrá constituirse sin que se halle suscrito totalmente su capital, el cual deberá ser pagado en una cuarta parte, por lo menos, una vez inscrita la compañía en el Registro Mercantil.

(Art. 146 LC. Sustituido por el Art. 107 de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. R.O. S. 249 del 20 de mayo del 2014 que reforma el Art. 146 de la LC).

Procedimiento Simplificado por vía electrónica.

La constitución de compañías también podrá realizarse mediante el proceso simplificado de constitución por vía electrónica de acuerdo a la regulación que para el efecto emita la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(Art. 136 LC. sustituido por el Art. 103 de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. R.O. S. 249 del 20 de mayo del 2014 que reforma el Art. 146 de la LC).

Compañía en nombre colectivo.

El contrato de compañía en nombre colectivo se celebrará por escritura pública.

Entre los socios no se puede admitir declaraciones de testigos para probar contra lo convenido, o más de lo convenido en la escritura de constitución de la compañía, ni para justificar lo que se hubiere dicho antes, al tiempo o después de su otorgamiento.

(Art. 37 de la Ley de Compañías. Concordancias: Arts. 126, 183, 725 del C. de Comercio. Arts. 332, 340 de la Ley de Compañías).

La escritura de formación de una compañía en nombre colectivo será aprobada por el juez de lo civil, el cual ordenará la publicación de un extracto de la misma, por una sola vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la compañía y su inscripción en el Registro Mercantil.

(Art. 38 de la LC. Concordancia: Art. 30 del C. de Comercio).

Compañía de Vigilancia y Seguridad Privada.

Las escrituras de constitución de las compañías de vigilancia y seguridad privada se inscribirán en un libro especial que, para dicho efecto, abrirá el Registro Mercantil.

(Art. 10 de la Ley de Vigilancia y Seguridad Privada R.O. 130 del 22 de julio del 2003).

Compañía extranjera que se estableciere en el Ecuador.

Las compañías extranjeras de cualquier especie que se establecieren en el Ecuador, al igual que las otras compañías deberán cumplir con todos los requisitos constantes en los Arts. 33 y 415 de la Ley de Compañías, aun cuando su objeto no sea el ejercicio del comercio.

La Superintendencia calificará, para sus efectos en el Ecuador, los poderes otorgados por las compañías a los referidos en el Art. 415 de la Ley de Compañías y luego ordenará su publicación de conformidad a lo prescrito por el Art. 419 de la misma ley.

Compañía de economía mixta.

El Estado, las Municipalidades, los Consejos Provinciales y las entidades u organismos del sector público, podrán participar, conjuntamente con el capital privado, en el capital y en la gestión social de esta compañía.

(Art. 308 de la Ley de Compañías. Concordancia: Jurisprudencia constitucional.- Resolución del Tribunal Constitucional 674, Registro Oficial Suplemento 110, 21 de Junio del 2007. No. 0674-2005-RA).

Empresa Unipersonal de responsabilidad limitada.

Toda persona natural con capacidad legal para realizar actos de comercio, podrá desarrollar por intermedio de una empresa unipersonal de responsabilidad limitada cualquier actividad económica que no estuviere prohibida por la ley, limitando su

responsabilidad civil por las operaciones de la misma al monto del capital que hubiere destinado para ello.

(Art. 1 de la Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada. Concordancias: Arts. 1462, 1468 del C. Civil. Arts. 2, 6 del C. de Comercio).

Principio de existencia de la Empresa Unipersonal de responsabilidad Limitada.

Es la fecha de la inscripción del acto constitutivo en el Registro Mercantil de su domicilio principal.

El registrador mercantil llevará un libro especial denominado "Registro de empresas unipersonales de responsabilidad limitada", que formará parte del Registro Mercantil, en el que se inscribirán los actos constitutivos de las empresas mencionadas y sus posteriores reformas o modificaciones.

La inscripción de la empresa en el Registro Mercantil surtirá los efectos de la matrícula de comercio.

(Art. 3 de la Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada. Concordancias: Art. 19 de la L. de Compañías).

Presunción de estabilidad, impugnabilidad, exigibilidad y ejecutoriedad de los actos societarios inscritos en el Registro Mercantil.

Todo acto societario al ser inscrito en el Registro Mercantil goza de presunción de estabilidad, impugnabilidad, exigibilidad y ejecutoriedad, entendiéndose que el mismo ha sido celebrado válidamente y ha surtido efectos tanto entre socios o accionista como frente a terceros.

Por lo tanto, no es procedente que se dejen sin efecto actos societarios que han surtido efectos jurídicos utilizando la figura de rescisión y/o resciliación, excepto en los casos en que exista disposición expresa por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros o Juez competente con la orden de cancelación o acto de inscripción correspondiente.

(Circular No. DINARDAP-OF-DN-2015-0002-C del 26 de mayo del 2015).

Escisión de compañía.

La junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades.

La compañía que acuerde la escisión mantendrá su naturaleza. Sin embargo las compañías que se creen por efecto de la escisión, podrán ser de especie distinta de la original.

En caso de que la compañía que se va a escindir no tuviere un capital social suficiente como para que éste se divida entre las nuevas compañías a crearse, se deberá proceder a realizar el aumento de capital correspondiente, previa la escisión.

La junta general que acordare la escisión deberá aprobar:

1. la división del patrimonio de la compañía entre ésta y la nueva o nuevas sociedades que se crearen, y la adjudicación de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán adjudicarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso en activos sobre el valor del patrimonio adjudicado, podrá compensarse con la asunción de pasivos de la sociedad escindida; y,
2. el estatuto de la nueva o nuevas sociedades a formarse, el que podrá ser diferente al de la compañía escindida.

Si por la escisión, la compañía escindida debiera desaparecer, en la misma resolución aprobatoria de la escisión se dispondrá la cancelación de su inscripción en el Registro Mercantil.

(Arts. 345, 346, 347, 348, 349 de la Ley de Compañías).

Fusión de Compañías.

La fusión de las compañías se produce:

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

- a) cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que les sucede en sus derechos y obligaciones; y,
- b) cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo.

Para la fusión de cualquier compañía en una compañía nueva se acordará primero la disolución y luego se procederá al traspaso en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva compañía.

Si la fusión hubiere de resultar de la absorción de una o más compañías por otra compañía existente, ésta adquirirá en la misma forma los patrimonios de la o de las compañías absorbidas, aumentando en su caso el capital social en la cuantía que proceda.

Los socios o accionistas de las compañías extinguidas participarán en la nueva compañía o en la compañía absorbente, según los casos, recibiendo un número de acciones o adquiriendo derecho de cuota de capital por un valor proporcional a sus respectivas participaciones en aquellas.

En caso de fusión de compañías los traspasos de activos, sean tangibles o intangibles, se podrán realizar a valor presente o de mercado.

La compañía absorbente deberá aprobar las bases de la operación y el proyecto de reforma al contrato social en junta extraordinaria convocada especialmente al efecto.

Las compañías que hayan de ser absorbidas o que se fusionen para formar una nueva compañía deberán aprobar el proyecto de fusión en la misma forma.

La escritura pública de fusión será aprobada por el juez o por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en su caso, inscrita y publicada y surtirá efecto desde el momento de su inscripción.

(Arts. 337, 338, 339, 340 de la Ley de Compañías).

Reactivación de las Compañías.

Cualquiera que haya sido la causa de disolución, la compañía que se encuentre en proceso de liquidación puede reactivarse, hasta antes de la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, siempre que se hubiere solucionado la causa que motivó su disolución y que el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros considere que no hay ninguna otra causa que justifique la liquidación.

La escritura pública de reactivación será otorgada por el o los representantes legales designados de acuerdo con el estatuto social, siempre que no se hubiere inscrito el nombramiento de liquidador.

Inscrito el nombramiento de liquidador, éste en representación de la compañía otorgará y suscribirá la escritura de reactivación, debiendo la Junta General designar al o a los administradores que asuman la representación legal de la compañía.

La reactivación se sujetará a las solemnidades previstas por esta Ley para la reforma de estatutos de la compañía, según su especie.
(Arts. 374, 375, 376 de la Ley de Compañías).

Transformación de una Compañía.

Se transforma una compañía cuando adopta una figura jurídica distinta, sin que por ello se opere su disolución ni pierda su personería.

Si la transformación se opera de conformidad a lo dispuesto en esta Ley no cambia la personalidad jurídica de la compañía, la que continuará subsistiendo bajo la nueva forma.

La compañía anónima podrá transformarse en compañía de economía mixta, en colectiva, en comandita, de responsabilidad limitada o viceversa. Cualquier transformación de un tipo distinto será nula.

La transformación de una compañía en nombre colectivo, en comandita simple o de

Compilación notarial y registral en concordancia con el COGEP y la Legislación ecuatoriana vigente

responsabilidad limitada, a otra especie de compañía, requerirá el acuerdo unánime de los socios.

La transformación se hará constar en escritura pública y se cumplirá con todos los requisitos exigidos por la ley para la constitución de la compañía cuya forma se adopte. Además se agregará a la escritura el acuerdo de transformación, la lista de los accionistas o socios que hayan hecho uso del derecho de separarse de la compañía por no conformarse con la transformación, y el balance final cerrado el día anterior a del otorgamiento de la escritura, elaborado como si se tratase de un balance para la liquidación de la compañía.

La transformación surtirá efecto desde la inscripción en el Registro Mercantil.
(Arts. 330, 331, 332 de la Ley de Compañías).

Prenda agrícola o prenda industrial.

Todo contrato de prenda agrícola o de prenda industrial debe constar por escrito. Puede otorgarse por escritura pública, o por documento privado judicialmente reconocido. Se inscribirá en los registros especiales correspondientes que se llevarán por el Registrador Mercantil en cada cantón, y que se denominarán Registro de Prenda Agrícola, y Registro de Prenda Industrial. El Registrador certificará el registro del contrato inscribiendo la respectiva nota en el propio documento. Se hará constar en el registro una lista de los muebles empeñados.

Si éstos estuvieren en diferentes cantones, se registrará el contrato en todos ellos.

Los contratos de prenda agrícola o de prenda industrial no surtirán efecto entre las partes, ni respecto de terceros, sino desde la fecha del registro.

(Art. 581 del C. de Comercio).

Transferencia a título de fideicomiso mercantil.

La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y

se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil, está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.

Se entiende en todos los casos por restitución la transferencia de dominio que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a título de fideicomiso mercantil, en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente.

Las constancias documentales sobre los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil no constituyen valores.

(Art. 113 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II).

Encargo fiduciario.

Es el contrato escrito y expreso por el cual una persona llamada constituyente instruye a otra llamada fiduciario, para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta de aquél, cumpla diversas finalidades, tales como de gestión, inversión, tenencia o guarda, enajenación, disposición en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

En este contrato se presentan los elementos subjetivos del contrato de fideicomiso mercantil, pero a diferencia de éste no existe transferencia de bienes de parte del constituyente que conserva la propiedad de los mismos y únicamente los destina al cumplimiento de finalidades instituidas de manera irrevocable. Consecuentemente, en los encargos fiduciarios, no se configura persona jurídica alguna.

Cuando por un encargo fiduciario se hayan entregado bienes al fiduciario, éste se obliga a mantenerlos separados de sus bienes propios así como de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios que mantenga por su actividad, aplicando los criterios relativos a la tenencia y administración diligente de bienes de terceros.

Son aplicables a los encargos fiduciarios el artículo 1464 del Código Civil y los artículos 2035, 2045, 2046, 2047, 2048, 2050, 2052, 2054, 2064, 2066, 2067, numerales 1, 2, 5, 6 y 7, 2072, 2073, 2074 del Título XXVII del Código Civil referentes al mandato y las normas de la Comisión Mercantil previstas en el Código de Comercio y, en cuanto unas y otras sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas especiales previstas en la presente Ley.

Quedan prohibidos los encargos fiduciarios y fideicomisos mercantiles secretos, esto es aquellos que no tengan prueba escrita y expresa respecto de la finalidad pretendida por el constituyente en virtud del contrato, sin perjuicio de la obligación de reserva del fiduciario en atención a características puntuales de determinadas finalidades así como a los negocios finales de estos contratos.

(Art. 114 del COMF, Libro II).

Cancelación de asientos registrales.

La hipoteca se extingue junto con la obligación principal y por la cancelación que el acreedor otorgue por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

(Arts. 2330 del C.Civil).

El usufructo se extingue por lo general, por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, prefijados para su terminación.

Si el usufructo se ha constituido hasta que una persona distinta del usufructuario llegue a cierta edad y esa persona fallece antes, durará dicho usufructo hasta el día en que esa persona hubiera cumplido esa edad, si hubiese vivido.

(Art. 818 del C.Civil)

También se extingue el usufructo por:

- La muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación
- Por la renuncia del usufructuario

(Art. 819 del C. Civil).

Inscripción de las capitulaciones matrimoniales.

Si las capitulaciones matrimoniales se refieren a inmuebles se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente y en todo caso, se anotarán al margen de la partida de matrimonio.

(Art. 151, inciso 2 del C. Civil).

SIGLAS

Constitución de la República - CRE

Ley de Registro – L Registro

Código Civil – C. Civil

Código de Comercio – C. Comercio

Código Orgánico General de Procesos - COGEP

Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos – LCEFEMD

Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública – LOTAIP

Ley Orgánica del Servicio Público – LOSEP

Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil -
LOFOSSB

Ley de Compañías, Valores y Seguros – LC

Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada - LEURL

Ley de Federación de Abogados - LFA

Ley de Naturalización – Lnat.

Ley de Vigilancia y Seguridad Privada - LVSP

Plan Nacional de Descentralización - PND

BIOGRAFÍA

ROCÍO DE LAS MERCEDES BALLESTEROS JIMÉNEZ:

Magíster en Derecho de Familia

Especialista en Derecho Patrimonial

Diplomado Superior en Asesoría Familiar

Diplomado Superior en Derecho Notarial

Diplomado Superior en Gerencia de Marketing

Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República

Licenciada en Ciencias Jurídicas

Licenciada en Administración Financiera

Al momento me encuentro cursando el segundo nivel de estudios de Doctorado (Ph.D) en Derecho en la Universidad Católica Andrés Bello en Caracas, Venezuela.

32 años de experiencia laboral, de los cuales, 15 años en el sector privado, 17 años en el sector público y 11 años de experiencia como docente universitaria en el Alma Máter bolivarense.

Entre otros cargos, desempeñé funciones como:

- Asesora Parlamentaria en el Congreso Nacional 2007
- Área legal en la Secretaría Nacional del Agua (SENAGUA) (2003-2011)
- Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Electricidad CNEL Bolívar (2011-2011)
- Juzgado de Coactivas de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones
- Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo (2011-2015)
- Docente Universitaria de la Universidad Estatal de Bolívar

Todos estos cargos los he obtenido luego de haber sido ganadora de los diferentes concursos de méritos, oposición, impugnación y veeduría ciudadana, convocados públicamente.

BIOGRAFÍA

DANIELA VALENTINA FLORES BALLESTEROS, Egresada de la Carrera de Derecho, Universidad Estatal de Bolívar. Actualmente presto mis servicios personales en el Consejo de la Judicatura, en el cantón Guaranda.

BIOGRAFÍA

FABIÁN RAFAEL FLORES BALLESTEROS, Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador desde noviembre de 2015. Presto mis servicios personales en el Ministerio de Inclusión Económica y Social en el cantón Guaranda.