



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

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

LA FE NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA AFIANZADA EN
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA CREACIÓN DE
UN SISTEMA INFORMÁTICO VINCULANTE PARA NOTARIOS Y
REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

**Trabajo de Componente Práctico de Examen Complexivo previo a la Obtención
del grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral**

Autor:

Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos

GUAYAQUIL – ECUADOR

2019



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. Rossana Estefanía Chang Armijos**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum Moarry, Mgs
Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PhD

Guayaquil, 25 de octubre del 2019



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo: **“LA FE NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA AFIANZADA EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA CREACIÓN DE UN SISTEMA INFORMÁTICO VINCULANTE PARA NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD”**, previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, 25 de octubre del 2019

LA AUTORA

Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“LA FE NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA AFIANZADA EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE LA CREACIÓN DE UN SISTEMA INFORMÁTICO VINCULANTE PARA NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 25 de octubre del 2019

LA AUTORA:

Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos



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

INFORME DE URKUND

URKUND

Documento: [DESARROLLO EXAMEN COMPLEJO ARG. ROSSANA CHANG.docx](#) (D54722426)

Presentado: 2019-08-06 11:45 (-05:00)

Presentado por: marisolblum@gmail.com

Recibido: teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com

3% de estas 22 páginas, se componen de texto presente en 4 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec032es.pdf
	Tesis Ecotec Jorge Baquerizo Rengel.doc
	http://rosguayquil.edu.ec/glosario/
	http://www.ceroweb.com.ec/ebookrep/index.php?controller=attarbi...

Fuentes alternativas

94% #1 Activo

la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

CITATION AS40811 | 2098 | ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2008 | LEY NOTARIAL

Arts. 6 y 18 #1

Art. 6.-

Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.

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

Archivo de registro Urkund: / Tesis Ecotec Jorge Baquerizo Rengel.doc 94%

la Seguridad Jurídica se fundamenta bajo dos premisas el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

ÍNDICE

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA.....	2
1.2 OBJETIVOS.....	3
1.2.1 Objetivo General.....	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	4
1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.....	4

CAPÍTULO II

DESARROLLO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6
2.1.1 Antecedentes.....	6
2.1.2 Descripción del objeto de investigación.....	7
2.1.3 Pregunta principal de la investigación.....	8
2.1.3.1 Variables e indicadores.....	9
2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación.....	9
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	10
2.2.1 Antecedentes de estudio.....	10
2.2.2 Bases teóricas.....	11
2.2.2.1 Los contratos.....	11
2.2.2.2 Los derechos reales.....	12
2.2.2.3 El contrato de compraventa.....	13
2.2.2.4 Los gravámenes sobre bienes inmuebles: hipoteca, prohibición de enajenar.....	14
2.2.2.5 La subsanación de gravámenes de bienes inmuebles.....	16
2.2.2.6 La buena fe notarial y registral.....	18

2.2.2.7 La importancia de los servicios informáticos en la prestación de servicios de las entidades públicas.....	19
2.2.2.8 El derecho de los usuarios a un servicio público de calidad.....	21
2.2.2.9 La seguridad jurídica.....	22
2.2.3 Definición de términos.....	23
2.3 METODOLOGÍA.....	24
2.3.1 Modalidad.....	24
2.3.1.1 Categoría.....	24
2.3.1.1.1 Diseño.....	25
2.3.2 Población y muestra.....	25
2.3.3 Métodos de investigación.....	26
2.3.3.1 Métodos Teóricos.....	26
2.3.3.2 Métodos Empíricos.....	27
2.3.3.3 Métodos Matemáticos.....	28
2.3.4 Procedimiento.....	28

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS.....	29
3.1.1 Base de Datos Normativos.....	29
3.1.2 Análisis de los Resultados.....	34
3.2 CONCLUSIONES.....	36
3.3 RECOMENDACIONES.....	38
BIBLIOGRAFÍA.....	40

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	25
Tabla 2.....	29

RESUMEN

La actividad notarial en el Ecuador enfrenta una problemática en el momento que a las notarías se les requiere información para certificar la forma de cómo se ha constituido un acto de transferencia de dominio de un bien inmueble, puesto que al momento de registrarse la transferencia de dominio en algunas oportunidades esta no puede llevarse a cabo porque existen impedimentos como gravámenes que no permiten la inscripción de dicho bien, hecho que es desconocido por los registradores de la propiedad. Esto se produce porque no existe un sistema que integre la información de las notarías y los registros de la propiedad, lo que retrasa la actividad notarial y registral, con lo que no se puede cumplir adecuadamente con la acreditación pública y la seguridad jurídica en favor de los usuarios. El objetivo de esta investigación es proponer la creación de un sistema en que se integre la información notarial y registral de los actos de transferencia de dominio. Los resultados de esta investigación demuestran que la creación de un sistema informático entre notarías y registros de la propiedad es factible desde la legislación ecuatoriana de datos públicos. La metodología de esta investigación comprende la modalidad cualitativa, la categoría no interactiva y el análisis de conceptos por cuanto este examen complejo dispone de un enfoque doctrinal y normativo, que se desarrolla por cuenta propia del investigador para describir el problema y aportar con una solución efectiva dentro del contexto del Derecho Notarial en el Ecuador.

Palabras clave:

Asientos registrales	Publicidad registral	Seguridad jurídica	Traslado de dominio
-------------------------	-------------------------	--------------------	------------------------

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA

En el Ecuador no existe un sistema informático que se encargue del registro de la compraventa de bienes inmuebles para efectos de notificación a los notarios, registradores de la propiedad, los entes hipotecarios (de ser el caso) y los usuarios, lo que permita al momento del registro de la compraventa en los respectivos folios notariales y de inscripción, el poder verificar que estén subsanados todos aquellos gravámenes o prohibiciones de enajenar que afectan la transferencia de dominio de dicho inmueble. Por lo tanto, al carecer de esa herramienta informática que permita verificar el historial de dominio del bien inmueble en el instante del cierre de la escritura de compraventa por parte del Notario, y que permita una exitosa inscripción registro de la propiedad, satura la labor de estas instituciones, a su vez que se carece de la certeza del estado de dicho bien en conocimiento pleno del vendedor y el comprador.

Dicho acontecimiento provoca la falta de seguridad jurídica que permita disponer de la certeza del historial de dominio o del estado del bien inmueble, al mismo tiempo que retrasa el proceso de compraventa y el perfeccionamiento de la transferencia de dominio, lo que provoca malestar en la aspiración de los vendedores y compradores para finiquitar o cerrar la compraventa cuando estos tienen derechos a un servicio público y de calidad para agilizar la satisfacción de sus derechos. En efecto, el problema que concierne tanto a nivel registral y notarial en la presente investigación tiene que ver con la vigencia de un sistema vetusto, anacrónico y desactualizado.

Tal desactualización refleja que los procedimientos de inscripción de compraventas en el Ecuador no están alineada o tutelada por los requerimientos actuales para un mejor manejo de la información pública, lo cual se fundamenta en el

uso de la tecnología a través de medios informáticos que agilicen o dinamicen los procesos, del mismo modo que satisfagan con mayor prontitud y eficiencia los resultados esperados por los usuarios del servicio notarial y registral en el Ecuador. Por lo tanto, se requiere que en el país se impulse la creación y la utilización de sistemas informáticos vinculados entre notarías y registro de la propiedad a nivel nacional con la finalidad de proceder a una verificación más ágil y oportuna del historial de dominio y estado de los bienes inmuebles al momento de una compraventa.

De ese modo, en caso de algún tipo de gravamen se pueda subsanar de forma inmediata y que tanto compradores y vendedores de un bien inmueble puedan ver satisfechos sus intereses en brevedad de tiempo, lo que se verá corroborado por el registro inmediato de la subsanación (en caso que amerite) tanto a nivel de notaría como de registro de la propiedad en cualquier cantón del Ecuador. Por consiguiente, tal propuesta sería el reflejo del impulso de la fe notarial y de la seguridad jurídica que se requiere en el país. En resumidas cuentas, la problemática descrita se puede certificar como real y a la vez solucionable en el desarrollo del presente examen complejo en el ámbito del derecho notarial y registral.

Finalmente esta herramienta informática que conlleva consigo cumplir con el principio de seguridad jurídica, tiene como objetivo beneficiar el cumplimiento de las funciones del notario en asegurar el perfeccionamiento del negocio jurídico y a su vez beneficiar a cualquier ciudadano, usuario o institución que realice transferencias de dominio de inmuebles, que concluirá con una exitosa inscripción en el Registrador de la Propiedad.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Establecer criterios para la creación de un sistema informático para agilizar las transferencias de bienes inmuebles con fines de notificación a los notarios, registradores de la propiedad, entes hipotecarios y usuarios para verificar y subsanar

toda situación jurídica que afecte el historial y posteriormente la transferencia de dominio.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Describir las falencias de la desactualización en los procesos registro de datos de historia y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y registral.
2. Precisar qué inconvenientes presenta para los usuarios la desactualización del sistema de registro del historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y de registro de la propiedad.
3. Reconocer en qué consiste la seguridad jurídica a nivel notarial y registral, como la necesidad de crear un sistema informático que brinde la información respecto del historial actualizado del inmueble que permita el correcto otorgamiento de actos y contratos de las partes interesadas.
4. Determinar cómo se relaciona la actividad notarial y registral en cuanto a la certificación de historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador.

1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

El elemento de la fe pública es uno de los signos característicos que define no solo a la actividad sino a la utilidad y al deber de transparencia al rol del notario. Por lo tanto, el notario en el desarrollo de sus actividades está obligado a comprender el alcance real del elemento de la fe pública como el aval o garantía por los cuales los ciudadanos acuden ante su autoridad para validar o autenticar ciertos actos que sin su participación no sería posible realizarlos dentro del ordenamiento jurídico. Es por tal motivo, que la fe pública garantizar no solamente la licitud de los actos para las

personas contratantes, sino que también se constituye en un medio de prueba donde queda reflejada la intención de los contratantes.

Es así, que de conformidad con CASTRO (2015) la fe pública del notario ha sido contextualizada de conformidad con el siguiente contexto:

La fe pública es la certificación del notario por el cual este ante las partes y ante la sociedad reconoce la declaración de voluntad de las partes para poder así legitimar un acto y transparentar los actos para que estos no contravengan el orden impuesto por las normas aplicables a cada tipo de contrato y expresión de voluntad de las partes. En otras circunstancias, el celebrar un contrato ante un notario es un requisito insoslayable que precisa el ordenamiento jurídico mediante las normas que sean aplicables para el efecto (p. 31).

El elemento de la fe pública implica que una facultad que emana del servicio del notario para así otorgar reconocimiento y tratar de advertir la validez de la declaración de las partes o particulares que van a llevar a cabo la celebración de un contrato. De acuerdo con esta premisa, los notarios son representantes de la fe pública y de dicha atribución existe en algunos contratos el requisito o solemnidad sustancial de tener el reconocimiento notarial para que pueda llevarse a cabo el reconocimiento de lo acordado en los términos del contrato. Es por tal motivo, que la fe pública es un elemento imprescindible del rol del notario dentro de la sociedad siendo el servicio notaria parte de la institucionalidad jurídica del Estado.

La fe pública que brinda el notario debe ser traducida además en la seguridad jurídica de aquellos que acuden ante él, por cuanto los usuarios de los servicios notariales que requieren realizar actos o contratos necesitan que la información otorgada por las partes sea verificable, le corresponde al notario asegurar que el acto o negocio jurídico se desarrolle sin inconveniente y que termine su gestión de manera satisfactoria con la inscripción en el Registrador de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Antecedentes

La actividad notarial y registral de transferencias de dominio en el Ecuador ha ido adecuándose de forma progresiva a los postulados del garantismo que reconoce la Constitución de la República del Ecuador. El artículo 66 numeral 25 reconoce dentro de los derechos y garantías de las personas tanto naturales como jurídicas el derecho de acceder a bienes y servicios de calidad. Del mismo modo, el mencionado artículo también reconoce el derecho de estas personas a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido respecto de dichos bienes y servicios. Por lo tanto, se puede apreciar que tal garantía constitucional obliga a que el sistema notarial y registral dispongan a sus usuarios y a la ciudadanía en general de los medios o herramientas necesarias para conocer el estado de sus actos, contratos y trámites donde reflejan sus declaraciones de voluntad, particularmente para consultar la situación jurídica del historial y transferencia de dominio de sus bienes inmuebles.

Sin embargo, tal prerrogativa en la práctica no se ve cumplida por cuanto a nivel de notarías y registros de la propiedad no existe un sistema adecuado que permita a los usuarios conocer de forma ágil, veraz y oportuna el estado actual en que se encuentran sus bienes inmuebles para proceder posteriormente con la materialización de la transferencia de dominio. Tal situación, evidencia que existe un desconocimiento de tal derecho reconocido en la Constitución y que supone un obstáculo que dificulta las labores de certificación de la fe pública y del registro de la transferencia de dominio, lo que no permite consumir la compraventa en virtud de posibles gravámenes pendientes que impiden que el notario pueda certificar la validez y perfeccionamiento de la compraventa, así como el registrador de la propiedad tampoco podrá registrar dicha transferencia y constitución del nuevo dominio de un determinado bien inmueble.

Esta situación como tal se corrobora porque al momento de revisar los registros de dominio, estos no se encuentran actualizados al momento que lo lee el notario.

Por lo tanto, tal situación limita las facultades tanto del notario como las del registrador de la propiedad, esto por cuanto, en el caso del notario este no puede cumplir con su rol de certificación establecido en los artículos 6 y 18 numeral 1 de la Ley Notarial respecto de la autorización de los actos y contratos que suponen la transferencia de dominio de bienes inmuebles, lo que procede por la investidura de garante de la fe pública que ostenta el notario. En tanto que, respecto del registrador de la propiedad se ve imposibilitado cabalmente de cumplir con sus atribuciones contenida en la Ley de Registro, en los artículos 1 literales a, b y c, 20, y 25 literal a para proceder a la inscripción de instrumentos públicos que contengan actos traslativos de dominio de bienes inmuebles o que impongan gravámenes o limitaciones a dichos bienes.

2.1.2 Descripción del objeto de investigación

El objeto de esta investigación está comprendido por el servicio notarial y por el servicio registral. En lo que respecta del servicio notarial, se conoce que este se caracteriza por el elemento de la fe pública como una de las garantías de certificación de la validez de ciertos actos o contratos que no pueden ser reconocidos por otras personas particulares. En tal caso, los notarios son depositarios de la fe pública por cuanto se reconoce que su labor es dar fe de los actos, contratos o declaraciones de voluntad que son sometidos a su conocimiento. Por lo tanto, la labor de cada notario instituye el sistema notarial como un conjunto de servidores al servicio de la ciudadanía para garantizar la seguridad jurídica en cuanto al cumplimiento de las prerrogativas exigidas por las normas jurídicas para la validez de ciertos actos y contratos como requisitos imprescindibles que garanticen el respeto a un ordenamiento jurídico establecido que impone ciertas prácticas necesarias para evitar la ejecución de actos ilícitos y contrarios al orden público.

Es precisamente, en ese contexto, que la actividad notarial cobra gran importancia por la amplitud de facultades que están establecidas en la ley, particularmente en el ordenamiento jurídico ecuatoriano por medio de la Ley Notarial. De acuerdo con esta perspectiva, la labor de los notarios supone que se trata de un funcionario que no solo está revestido como garante de la fe pública, sino que se trata de una persona que posee la idoneidad para conocer diversidad de asuntos en que la declaración de voluntad necesita de un reconocimiento de una persona capacitada para corroborar la validez de dichos actos, de forma tal que el rol del notario es proteger al ordenamiento jurídico y a los derechos y garantías de los ciudadanos dentro del ámbito de sus competencias otorgadas por la Ley Notarial, para así desde su gestión afianzar los postulados de la seguridad jurídica.

Respecto del registrador de la propiedad, su rol es garantizar la validez de la inscripción de actos constitutivos o modificatorios del historial de dominio de bienes inmuebles. En el caso de este funcionario, su rol o ámbito de competencia es más reducido en comparación con la del notario, sin embargo, su labor es de vital importancia dada la circunstancia que los actos de transferencia de dominio de bienes inmuebles ocurren de forma recurrente dentro del ordenamiento jurídico de todo Estado, entre estos del Estado ecuatoriano. Precisamente, en el Ecuador su labor está regulada por la Ley de Registro, la misma que establece una serie de deberes para proceder a un registro eficaz de los actos constitutivos o modificatorios del dominio de bienes inmuebles.

2.1.3 Pregunta principal de la investigación

¿Qué criterios se pueden tomar en cuenta para la creación de un sistema informático para agilizar el registro de la compraventa de bienes inmuebles, verificar y subsanar toda situación jurídica que afecte el historial y transferencia de dominio a nivel notarial y de Registro de la Propiedad?

2.1.3.1 Variables e indicadores

Variable única

Creación de un sistema informático para el registro de la compraventa de bienes inmuebles para verificar y subsanar toda situación jurídica que afecte el historial y transferencia de dominio a nivel notarial y de Registro de la Propiedad.

Indicadores

1. Sistema notarial y registral vetusto y desactualizado que no informa a notarios, registradores de la propiedad, entes hipotecarios y usuarios sobre el historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles y de los actos que puedan afectarlo.
2. Falta de seguridad jurídica ante el desconocimiento real, pronto y oportuno de la historia y transferencia de dominio de bienes inmuebles.
3. Falta de garantías de registro de información para consolidar la fe pública notarial.

2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación

1. ¿Por qué los procesos registro de datos de historia y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y registral se encuentran desactualizados?
2. ¿Qué inconvenientes presenta para los usuarios la desactualización del sistema de registro del historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y de registro de la propiedad?
3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica a nivel notarial y registral?

4. ¿Cómo se relaciona la actividad notarial y registral en cuanto a la certificación de historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador?

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Antecedentes de estudio

Respecto de este tipo de antecedentes, en el proceso de desarrollo de esta investigación, antes de su realización se tomó como base o guía del desarrollo de esta investigación, la propuesta de GUERRERO (2016) quien como propuesta de su investigación desarrolló la siguiente idea:

Reunir y colocar de normativa eficaz que permita el control de la celebración de actos y contratos que se realizan en las notarías y que forman parte del Sistema Informático Notarial, para que sea de fácil acceso al usuario, así como al amanuense que cuide del Archivo Notarial en forma física (p. 72).

De acuerdo con la perspectiva teórica desarrollada líneas arriba, la creación de un sistema informático notarial sería una herramienta eficaz de ayuda para un correcto registro y verificación en cuanto a la forma de cómo se llevan a cabo diversos actos o celebración de contratos dentro de la sede notarial. Esto permitiría transparentar y brindar un mayor acceso a los usuarios respecto de en qué estado se encuentran sus trámites, además que se garantiza que terceras personas y entes demás entes de registró o de control puedan constatar la información de los protocolos de escrituras públicas a través de un sistema informático, para que de esa manera se afiance el cumplimiento de los principios de la fe pública notarial y la seguridad jurídica. El afianzamiento de estos principios por medio de la creación de la mencionada herramienta informática permite que cualquier persona que tenga interés en el trámite pueda hacer valer sus derechos, así como del mismo modo se vea garantizado la publicidad y el acceso de la información pública dentro del ámbito notarial como parte de los derechos fundamentales dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

2.2.2 Bases teóricas

2.2.2.1 Los contratos

“Los contratos son acuerdos donde se establecen los acuerdos que reflejan la voluntad de las partes sobre uno o varios asuntos determinados que deben ser reglados por el derecho” (CHIRINO, 2011, p. 32) De acuerdo con este autor, los contratos se basan en el acuerdo y voluntad de las partes para que así se certifique su validez. Es decir, que dentro de la celebración de los contratos no existan vicios legales de fondo y de forma que puedan afectar tanto la validez del contrato como los efectos que puedan surgir para las partes así como para terceros. Por lo tanto, los contratos imprescindiblemente están ligados a los elementos del acuerdo y voluntad de las partes para otorgar así un objeto o causa lícita de lo que se conviene o contrata.

Del mismo modo, la doctrina establece que “los contratos son instrumentos donde se hace saber ante una autoridad qué tipo de vínculo jurídico existe entre dos o más personas en cuanto a la generación de derechos y obligaciones existentes para las partes” (MORALES, 2012, p. 18). Los contratos evidentemente son un instrumento en el que se refleja la voluntad de las partes. Sin embargo, el carácter de instrumento se certifica a través de la validez de lo contratado, para que de esa manera lo establecido en las cláusulas contractuales disponga de ese elemento de validez para ejecutar lo pactado en términos contractuales dentro del respectivo ordenamiento jurídico en el que fueron establecidos o determinados.

En esa misma línea o tendencia se establece que “los contratos son compromisos que cumplen ciertas reglas conforme a derecho para su validez” (ZAMORA, 2016, p. 34). El elemento del compromiso es el vínculo que se genera para las partes, el cual debe ser respetado y satisfecho para que de esa manera el contrato se ejecute y surta los debidos efectos legales para las partes contratantes. No obstante, dichos acuerdos deben someterse a ciertas reglas establecidas por las normas jurídicas aplicables de acuerdo con la naturaleza del contrato. De lo contrario, de no cumplirse

con estas prerrogativas el contrato carecería de validez o bien puede suponer perjuicios para las partes, siendo esa la razón que el elemento del consentimiento y del compromiso son requisitos sine qua non dentro del ámbito de la legislación contractual.

2.2.2.2 Los derechos reales

Para el derecho en una concepción civilista y materias afines al aspecto contractual, se precisa que “los derechos reales son aquellos que establecen o definen una propiedad y a su titular” (BARRAGÁN, 1979, p. 25). En cuanto a los derechos reales, estos se caracterizan por el elemento de la propiedad, por ser dicho elemento un factor tangible o real que puede y debe comprobarse frente a terceros respecto del dominio de las cosas. En tal sentido, los derechos reales son un conjunto de normas o prerrogativas que regulan el derecho de propiedad sobre las cosas o bienes, sean estas muebles o inmuebles.

Entre otras apreciaciones que ofrece la doctrina se reconoce que “al otorgarse a una persona la titularidad de los derechos reales, se reafirma un acto de propiedad o de dominio sobre los bienes de los que una persona tenga derecho a disponer” (TERNERA, 2015, p. 41). De acuerdo con esta apreciación de doctrina, la propiedad como el elemento que caracteriza y define a los derechos reales está sujeto por la libertad que tiene el propietario para disponer de sus bienes. Precisamente, el elemento de la libre disposición sobre la forma de cómo se administran o usan los bienes de los cuales una persona es el titular o tiene la calidad de dueño, precisamente es el mejor indicador que garantiza frente a terceros la propiedad sobre bienes muebles o inmuebles.

También se reconoce que “el ejercicio de los derechos reales conlleva el elemento de propiedad y dominio para hacerse válido frente a terceros con efectos erga omnes” (LÓPEZ, 1989, p. 94). El elemento de la propiedad constituye el ánimo de señor y dueño sobre algunas de las cosas que son susceptibles de propiedad para una o más personas determinadas con efectos erga omnes. Tal efecto erga omnes, se

caracteriza por tratarse de un principio que confiere el deber de respeto de las demás personas sobre un derecho de propiedad que posee o del que es titular una persona determinada, siendo dicho elemento reconocido por el amparo de las leyes y de los mecanismos previstos para el efecto.

2.2.2.3 El contrato de compraventa

El contrato de compraventa es un contrato que se caracteriza por “la existencia de una prestación pecuniaria, en que una persona desembolsa una cifra de dinero o entrega un bien de carácter económico para recibir uno en la proporción del pago de su importe” (LLAMAS, 2014, p. 18). La compraventa no puede apartarse del elemento o del carácter económico, puesto que precisamente si un objeto o bien se somete a negociación o comercialización, esto se lo hace por su valor. Por lo tanto, el contrato de compraventa implica la satisfacción o pago de una cantidad de dinero para que el objeto o bien pase de una persona a otra a título oneroso.

Otra concepción ofrece que “la compraventa es un contrato de contraprestación, es decir, una persona paga una suma de dinero a otra, para que esta entregue un bien que cumpla con un propósito acorde a la expectativa de quien contrata” (CONTIJOCH, 2001, p. 51). El elemento de contraprestación implica que una persona paga una cantidad de dinero a otra, no solo para efectuarse la tradición o entrega del bien, sino que dicho bien cumpla con ciertas características o necesidades de su comprador. En tal caso, la compraventa está caracterizada por la prestación o servicio que ofrece el bien adquirido de parte del comprador.

Además, se requiere acotar: “El contrato de compraventa es oneroso, no solo por la satisfacción económica para las partes, sino que lo adquirido debe justificar el valor desembolsado de parte del comprador” (LÓPEZ, 2009, p. 41). El carácter oneroso de la compraventa está representado por el valor monetario del objeto o bien que es parte de la comercialización u operación en la compraventa. Es decir, un contrato de compraventa es oneroso porque tanto comprador y vendedor se ven beneficiados en

términos económicos. Por una parte el comprador se hace de un objeto o bien que satisface una necesidad determinada de acuerdo con el importe pagado por el mismo, en tanto que el vendedor recibe una suma de dinero por el valor de producción y venta del objeto o bien parte de la compraventa.

2.2.2.4 Los gravámenes sobre bienes inmuebles: hipoteca, prohibición de enajenar

Los gravámenes de acuerdo con el enfoque de la doctrina representan: “una prohibición, limitación o restricción que recae sobre un bien determinado, siendo que el gravamen impida la libre disposición sobre ese bien, es decir, es un factor limitante del derecho de dominio” (VEGA & MARTÍNEZ, 2013, p. 64). Los gravámenes son restricciones que impiden la libre disposición de un bien, sea este mueble o inmueble. Esta restricción se produce generalmente cuando una persona tiene una obligación pendiente sobre un tercero, por lo que recae por ejemplo una hipoteca o prohibición de enajenar como especie de medida cautelar o garantía que se levantará una vez que la persona que tiene dicha obligación la haya cumplido como corresponde de acuerdo con lo contratado o lo previsto por la ley.

Dentro de los gravámenes que puedan afectar los derechos reales o de dominio o propiedad sobre bienes muebles e inmuebles, se encuentra la hipoteca. Respecto de la hipoteca, esta fue definida y caracterizada por PAREDES (2014) quien al respecto señaló:

La hipoteca es un derecho sobre un inmueble o mueble. El inmueble, en virtud de este derecho, responde del crédito hipotecario. La hipoteca, bajo estos dos presupuestos, es un derecho indivisible; es decir, con relación al inmueble hipotecado y respecto al crédito para cuya seguridad se ha constituido la hipoteca.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

La hipoteca es un derecho sobre la cosa de otro, pero no quita al propietario la posesión del inmueble hipotecado, sino que solamente da al acreedor la facultad de hacerse pagar con él o con su precio.

La hipoteca es un derecho real en consecuencia, el acreedor hipotecario puede perseguir su derecho sobre la cosa contra cualquier poseedor; y tiene prelación sobre los simples acreedores.

La hipoteca es un derecho real accesorio, cuya existencia está condicionada a una deuda por garantizar, que puede ser propia o ajena.

La inscripción de la hipoteca consiste en la descripción que de ella se hace en los libros respectivos del Registro de la Propiedad, con el fin de instruir a terceros de ser el caso de la existencia del derecho de hipoteca adquirido sobre uno o más inmuebles determinados.

Es un derecho indivisible fundado en la voluntad de las partes que subsiste por completo aun cuando la deuda se haya liquidado parcialmente y se extingue hasta el cumplimiento total (p. 22).

La hipoteca es una garantía que tiene como propósito ser un medio de pago de una deuda contraída por quien solicita un préstamo de carácter bancario, para así por medio del importe de un bien inmueble se satisfaga el pago de dicha obligación contraída, sea en todo o en parte. La hipoteca es uno de los compromisos contractuales más recurridos en materia de derechos reales y en cuanto a préstamos que se efectúen, sea para préstamos hipotecarios que se caracterizan por la adquisición de viviendas, o de otra naturaleza en la que el bien inmueble que forma parte del contrato, sea que se lo tenga en propiedad o se lo vaya a adquirir, representa como tal la garantía de cumplimiento del pago por el monto establecido, incluyendo los respectivos intereses.

La hipoteca por lo tanto se puede contraer sea para el respaldo de una deuda propia, o bien ajena cuando se actúa o interviene en calidad de garante o fiador de un tercero. Además, la determinación de una hipoteca implica que se efectúe su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que debe efectuarse para efectos de dar a conocer a terceros la verdadera situación jurídica de dicho bien, por ejemplo, ocurre en el caso puntual de la adquisición de un inmueble, donde el comprador por medio de este registro sabrá que puede adquirir dicho bien, pero deberá hacerse cargo de satisfacer la deuda para que se levante la hipoteca constituida en él. Es por ese motivo,

que la hipoteca debe ser conocida por terceros mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, para evitar inconvenientes que afecten al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles que están gravados con hipoteca.

En lo que concierne a la prohibición de enajenar bienes inmuebles, esta medida de tipo cautelar real, fue definida por VERDUGO (2016) en los siguientes términos:

Una prohibición es el impedimento que existe de hacer, tocar o usar algo. Tal veto puede estar respaldado por una ley, norma, o reglamentación, o bien puede no estar escrito, pero disponer de un respaldo y respeto social.

(...) el cometido de la prohibición es de disponer limitaciones en la realización de determinadas acciones para así evitar el caos y conseguir una convivencia armoniosa entre las personas, porque si todos podríamos realizar lo que queremos en cualquier lugar sería un problema, ya que no todos los individuos somos iguales y seguramente lo que para alguien está bien, es correcto, para otro puede no serlo (pp. 43-44).

Respecto de la prohibición de enajenar, esta representa un obstáculo o limitación para poder disponer libremente de un bien. Es decir, que por un fundamento legal y de carácter contractual no se puede hacer efectivo un traspaso de dominio por cuanto existe una razón que da lugar a dicho impedimento para hacer un uso efectivo, pleno y libre de dicho dominio sobre un bien determinado. En consecuencia, la prohibición de enajenar trata de evitar traspasos de dominios irregulares de bienes, generalmente situación muy común en el ámbito del derecho inmobiliario, para así evitar mayores afectaciones en cuanto a los intereses patrimoniales de las personas que pretendan hacerse con la adquisición de uno o más bienes determinados.

2.2.2.5 La subsanación de gravámenes de bienes inmuebles

Al referirse a la subsanación de bienes inmuebles GARCÍA (1995) al respecto realizó la siguiente apreciación:

Al subsanarse un gravamen de un bien inmueble, se soluciona o se pone fin a todo aquel impedimento que por derecho genere un impedimento para su adquisición, traspaso o toda situación que afecte el ejercicio del dominio

y del goce de la cosa de acuerdo con las normas aplicables que fundamenten dicho gravamen (p. 56).

La subsanación de gravamen de un bien inmueble implica la realización de toda acción en cuanto tenga por propósito o finalidad levantar de forma plena y eficiente el gravamen constituido sobre tal tipo de bien. Por lo tanto, en la medida que se subsane un gravamen, todo impedimento de adquisición o traspaso de dominio quedará resuelta para que así se pueda garantizar que el dominio se podrá ejercer con absoluta normalidad, sea para que se constituya por primera vez o para que sea trasladado dicho derecho en favor del nuevo adquiriente del bien inmueble.

Igualmente, en cuanto al hecho de subsanar un gravamen esto implica “resolver o finiquitar todo impedimento que afecte al dominio y las modificaciones a su historial” (QUÍÑONEZ & PEÑA, 2008, p. 31). Como se mencionó con anterioridad, al subsanarse un gravamen se disipan todas aquellas limitaciones que impiden el ejercicio efectivo del derecho de dominio sobre uno o más bienes que sufren dicha restricción. La subsanación de gravamen, por lo tanto, es un modo o mecanismo habilitante para restaurar los derechos reales, en este caso el derecho de dominio que se pueda constituir sobre un bien de naturaleza mueble o inmueble, siendo los de esta última clase los que más se ven afectados por la imposición de un gravamen.

Cabe también precisar “al subsanarse un gravamen de bien inmueble, se puede de parte de la autoridad certificar la nueva situación de dominio que se va a constituir sobre él” (GALLARDO, 2007, p. 25). Evidentemente, al subsanarse un gravamen se da paso a que se manifieste y se pueda efectuar una nueva situación de dominio en lo concerniente al uso y goce de los bienes. En tal caso, la subsanación representa un elemento imprescindible para que se pueda ejercer un dominio pleno de bienes muebles e inmuebles que se ve limitado por la imposición de un gravamen.

2.2.2.6 La buena fe notarial y registral

Se reconoce que “el notario es un depositario de la fe pública puesto que el Estado lo autoriza como una persona imparcial que puede certificar la voluntad y el acuerdo que exista entre una o más personas” (PÉREZ, 2017, p. 21). El notario es un depositario de la fe pública por cuanto la Constitución, la Ley Notarial y demás leyes conexas establecen en este funcionario la atribución y la competencia de dar fe pública sobre actos que requieren del reconocimiento de un tercero respecto de la voluntad de las partes. Es decir, que el rol del notario da fe pública sobre la validez del consentimiento y es responsable sobre la validez de lo contratado o convenido por las partes, lo que es incorporado en los protocolos de las escrituras públicas que están a su cargo.

“La buena fe notarial es el hecho que se presume un notario garantiza al momento de efectuar el reconocimiento en cuanto a la validez de un acto” (AVILA, 1990, p. 31). En tal sentido, la buena fe es la certificación del notario en que se valida el consentimiento y lo convenido por las partes, para que dicho acuerdo tenga un reconocimiento ante la sociedad y ante el ordenamiento jurídico donde se levanta dicha escritura pública. Por lo tanto, la buena fe notarial es un elemento imprescindible de garantía de que lo convenido es conforme a derecho y que no deberá tener implicaciones negativas dentro del ordenamiento jurídico donde se suscribe la escritura pública.

En tanto que el registrador “asume el rol de dar fe sobre la condición de bienes inmuebles por cuanto por las propiedades de estos deben ser registrados en otros folios (RÍOS, 2017, p. 45). El registrador de la propiedad está encargado de cumplir con el rol de registrar la propiedad o cualquier situación modificatoria de ella para que sea de conocimiento social. Dicho conocimiento social tiene por finalidad precisar que se llevan registros para evitar irregularidades y transparentar los actos constitutivos o modificatorios del dominio o propiedad sobre bienes inmuebles o raíces.

Es así, que para RIVERA (2012) respecto del rol que asume el registrador de la propiedad, compete acotar lo siguiente:

El registrador de la propiedad es un funcionario que es un depositario de la fe pública y de la seguridad jurídica de la inscripción del dominio de bienes inmuebles, tanto a nivel de su adquisición, transferencia, modificación o todo acto que se considere que puede afectar el hecho de dominio y cualquier otra situación jurídica (p. 41).

El registrador de la propiedad también en actos constitutivos o modificatorios de dominio instituye el elemento de la fe pública por cuanto se trata que es su responsabilidad llevar a cabo el registro adecuado de cualquier situación que afecte el dominio de los bienes inmuebles. Es decir, el registrador de la propiedad está obligado a estar pendiente de la situación actual en el que se encuentre el factor de dominio de los bienes inmuebles sobre los que les compete llevar su inscripción en sus folios respectivos. Por lo tanto, al asumirse este rol de parte del mencionado funcionario, también se consolida la seguridad jurídica sobre la historia de dominio que es parte de los bienes inmuebles registrados.

2.2.2.7 La importancia de los servicios informáticos en la prestación de servicios de las entidades públicas

En el desarrollo de esta investigación compete precisar que “en el momento en que una entidad pública emplea los registros de carácter informático busca tanto la celeridad y la optimización para certificar y registrar la validez de un acto que requiere del reconocimiento de parte de la autoridad pública” (PARADA, 2012, p. 94). El empleo de medios informáticos en el servicio de las entidades públicas, en especial sobre las que tienen a cargo la labor de registro, implica no solo el hecho de buscar la seguridad en los procedimientos de registro, sino que también tratan de agilizar los trámites de los usuarios de los distintos servicios de entidades públicas, generándoles condiciones en las que puedan ahorrarse tiempo y dinero dentro de los trámites que les corresponda realizar.

Igualmente, desde la perspectiva doctrinal de MARTÍNEZ (2015) se ofrece un enfoque de modernidad en el servicio a los ciudadanos, para lo cual este autor acotó:

Los servicios informáticos de los servicios que son prestados de parte de las entidades del sector público, no solo que ayudan o facilitan los registros de los trámites o diligencias que hacen los ciudadanos. También se busca almacenar y registrar la información de manera mejor organizada, todo esto a efectos de evitar dificultades a la hora de la búsqueda o de constatar la existencia y el contenido de dicha información (p. 56)

La aplicación de servicios informáticos a nivel de las instituciones públicas no solo facilita las consultas a los ciudadanos acerca del estado de sus trámites dentro de dichas instituciones, sino que del mismo modo representa el cumplimiento con los principios y deberes de garantizar el acceso y transparencia de la información pública. Por lo tanto, al garantizarse estos principios los ciudadanos están en capacidad de informarse de forma pronta, oportuna, eficiente y real sobre el estado de sus trámites y así se podrá disponer de mejores elementos o evidencias para hacer valer sus derechos de ser el caso. Es por tal motivo, que resulta primordial y fundamental que todas las instituciones y servidores públicos en el país apliquen sistemas informáticos para facilitar el desarrollo de sus propias labores, así como también se contribuye en cumplir con los principios antes mencionados favoreciendo el ejercicio de los derechos de los ciudadanos que sean usuarios de los distintos servicios públicos existentes en el país.

Otra de las consideraciones de los registros informáticos vinculados con la actividad del servicio público implican “cumplir con los deberes de parte de una administración pública eficiente y respetuosa de los derechos y garantías de los ciudadanos” (PAREDES, 2015, p. 37) Al cumplirse con estos deberes de las instituciones del Estado, así como de los derechos de los ciudadanos, se ve fortalecido el derecho constitucional de la prestación de servicios públicos de calidad en favor de los ecuatorianos, tal como se establece en el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador (ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008).

2.2.2.8 El derecho de los usuarios a un servicio público de calidad

Evidentemente, no se puede desconocer que, en el marco de los derechos fundamentales, la ciudadanía debe recibir un servicio público de calidad. Esto se justifica por cuanto “la calidad en el servicio público es una demostración de respeto a la dignidad de las personas” (SOLANO, 2014, p. 57). Evidentemente, la calidad en el servicio público representa el respeto por la dignidad de las personas, dado que debe reconocerse que las instituciones tienen su razón de ser por el servicio en favor de los ciudadanos, considerando de forma especial que estos mediante el pago de sus tributos deben ser compensados de forma proporcional en cuanto la prestación óptima de un servicio público.

Igualmente, compete precisar que el Estado “busca calidad en servicio, dado que un Estado que se precia de ser garantista no puede desconocer o ignorar la necesidad de un adecuado servicio público” (MORALES, 2015, p. 71). La calidad de servicio debe ser un elemento distintivo y característico de las instituciones públicas, para así garantizar no solo el respeto de los derechos de los ciudadanos, en especial en términos de dignidad, sino también en lo relacionado con la confianza en el servicio público para optimizar las labores que deben ser desarrolladas por el Estado para que pueda simplificar el cumplimiento de sus cometidos. Aquello implica alinearse de menor manera en cuanto al cumplimiento de las políticas públicas de cada una de las instituciones estatales.

En el marco de los derechos humanos y de los derechos fundamentales, el Estado debe “disponer de estándares de eficiencia, de esa manera podrá ejecutar en el sentido más óptimo posible sus políticas de administración pública” (HOLGUÍN, 2014, p. 105) Precisamente, en respeto a los derechos humanos y a los derechos fundamentales, es que el Estado está en la obligación de ofrecer servicios públicos de calidad en beneficio de sus ciudadanos. En tal perspectiva, el Estado reconoce que el derecho a un buen servicio público es parte de los derechos humanos por cuanto se relaciona con el derecho al respeto por la dignidad humana.

2.2.2.9 La seguridad jurídica

Para MADARIAGA (1966) la seguridad jurídica es uno de los derechos más icónicos y representativos dentro del modelo de Estado moderno. Los Estados están en la búsqueda de ser cada vez más garantistas y respetuosos de los derechos humanos y de los derechos constitucionales. Es por tal razón que el mencionado autor reconoció:

La seguridad jurídica implica que, en todo procedimiento, sea administrativo o judicial las actuaciones son claras y transparentes. De esa manera se puede corroborar que existe el respeto por la dignidad y las principales necesidades de las personas, por lo que el aparataje estatal no puede desligarse de lo que protege la integridad de las personas, así como el bien común (p. 78).

La seguridad jurídica conlleva la certeza acerca de los métodos o procedimientos por los cuales se resuelve una situación jurídica de conformidad con las normas previstas en el Derecho. Por lo tanto, desde tal prerrogativa se determina que de forma muy especial la seguridad jurídica garantiza la claridad y transparencia de los actos administrativos, judiciales y extrajudiciales. Por lo tanto, ante tal premisa ninguna institución del Estado puede desligarse del cumplimiento de tal deber impuesto por la Constitución y que debe ser uno de los elementos más representativos del Derecho de cada uno de los Estados.

Entre otros enfoques de doctrina se podría afirmar que “la seguridad jurídica es uno de los principales indicadores de la coherencia y armonía que debe existir dentro del ordenamiento jurídico de un Estado” (DIÉZ, 2014, p. 41) La seguridad jurídica también implica que se cumpla con las normas establecidas por el derecho, no solo por principio de legalidad, sino que también se requiere de asegurar ese elemento de coherencia, lógica y armonía entre los actos y el derecho para así garantizar el respeto de los bienes jurídicos de los ciudadanos. Es así, que dentro de la actividad notarial también existen bienes jurídicos que son puestos en la confianza que se tiene al notario, y este debe corresponder siendo ese depositario de la fe pública y de la seguridad jurídica dentro del Estado de Derecho,

Por otra parte, se reconoce que “la seguridad jurídica es una forma de transparencia y ética en el accionar del Estado y de sus dependencias, tanto para la resolución de asuntos de carácter administrativo, así como de carácter judicial” (RAMÍREZ, 2011, p. 81) La seguridad jurídica por lo tanto es parte de la ética del Estado por cuanto se trata de afianzar el respeto tanto a los procedimientos como a los derechos de las personas naturales y jurídicas que requieren de la tutela efectiva de los derechos que debe provenir de cada uno de los estamentos estatales conformados por sus dependencias y servidores públicos.

2.2.3 Definición de términos

Fe pública. –

Elemento por el cual el notario establece el reconocimiento de la declaración de voluntad y de la manifestación de lo acordado dentro de un contrato, siendo dicho reconocimiento expresado a través del contenido de los protocolos de escrituras públicas a su cargo.

Historia de dominio. –

Registro de todos los acontecimientos relativos al origen, constitución, transferencia y afectación jurídica de un bien inmueble, el que puede ver modificada su situación jurídica por actos de las partes o de terceros que establecen ciertas condiciones sobre el derecho de dominio de dicho bien.

Notario. –

Funcionario que por mandato de la ley y reconocimiento del Estado se encuentra en capacidad legal para certificar la validez o la fe pública de diversos actos contractuales donde existe declaraciones de voluntad que son sometidas a la valoración ante su autoridad.

Seguridad jurídica. –

Conocimiento y certeza de las normas o procedimientos que se llevan a cabo en distintas instancias administrativas o judiciales de conformidad con lo establecido por la Constitución y por la ley.

Transferencia de dominio. –

Acto traslativo o de constitución de un nuevo dominio respecto de bienes, generalmente inmuebles que cambian de propietario.

2.3 METODOLOGÍA

2.3.1 Modalidad

La modalidad de la presente investigación es de carácter **cualitativo** por cuanto el desarrollo de esta investigación se encuentra sustentado exclusivamente en un enfoque de carácter teórico y por medio del estudio de las normas jurídicas especialmente vinculadas con la actividad notarial. La aplicación de esta modalidad permite hallar referentes teóricos y normativos importantes para describir el problema de la investigación, sus incidencias, así como también poder hallar los presupuestos de solución respectivos al problema.

2.3.1.1 Categoría

La categoría de esta investigación es **no interactiva** lo que se debe a que de acuerdo con la naturaleza del problema se ha escogido desarrollar un estudio por cuenta propia sin necesidad de involucrar a otras personas en el desarrollo de la investigación. Esta categoría se debe porque de conformidad con las particularidades del problema de investigación, no será necesario aplicar técnicas que precisen de la participación de

otras personas para obtener información que sirva para el diagnóstico y solución del problema dentro del campo de acción del Derecho Notarial.

2.3.1.1.1 Diseño

El diseño de esta investigación obedece al **análisis de conceptos**, siendo que dentro de la doctrina y las normas jurídicas existe el sustento informativo suficiente para comprender las particularidades e incidencias del problema. Este método permite identificar y comprender cada uno de los componentes del problema, de la misma manera que los componentes de solución que sean aplicables dentro de las funciones notariales y de carácter registral.

2.3.2 Población y muestra

Tabla 1

Población y muestra

UNIDADES DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Art 82.	444 artículos	1 artículo
LEY NOTARIAL Arts. 6 y 18 #1	49 artículos	2 artículos
LEY DE REGISTRO Arts 1, lit a, b, c., art. 20 y art... 25 lit. a	57 artículos	3 artículos

**LEY DEL SISTEMA
NACIONAL DEL
REGISTRO DE
DATOS PÚBLICOS**

35 artículos

4 artículos

Arts., 3, 5, 12 y 13

Elaborado por: Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos

2.3.3 Métodos de investigación

2.3.3.1 Métodos Teóricos

Entre los métodos teóricos se tiene el de **análisis** de las normas de carácter notarial, registral, de tutela de datos públicos, así como de las normas constitucionales. Mediante el análisis de estas normas, se ha podido fundamentar la necesidad de la creación de un sistema que relacione y vincule los datos de las notarías con los de los distintos registros de la propiedad en todo el Ecuador para así garantizar la certificación de la validez o subsanación de cualquier circunstancia en los procedimientos de traslación dominio de bienes inmuebles o raíces como. Es así, que gracias a la aplicación de este método se puede ver justificada la propuesta de esta investigación para consolidar la fe pública notarial y la seguridad jurídica.

El **método deductivo** se caracteriza por analizar y describir situaciones de orden general a situaciones de orden particular. Por lo tanto, la aplicación de este método teórico comprende desde la problemática de la consolidación de la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los actos de transferencia de dominio hasta el hecho que no existe un medio o sistema informático que regule de mejor manera ese proceso entre las notarías y los registros de la propiedad en el Ecuador.

En lo concerniente al **método inductivo** este método se caracteriza por el estudio de premisas que parten desde lo particular hacia lo general. En este caso, la premisa particular comprende desde la desactualización de los procesos de verificación del registro de los actos de transferencia de dominio de bienes inmuebles o raíces hasta la falta de seguridad jurídica en cuanto a la eficacia de dichos procesos para no afectar

la seguridad jurídica y los derechos de carácter real de los usuarios del sistema notarial y registral.

La **síntesis** de las normas jurídicas dentro del ámbito del Derecho Notarial, así como del Derecho Registral y del sistema nacional de datos públicos representa una importante herramienta metodológica dado que se reconoce con precisión y exactitud las normas jurídicas aplicables para la solución al problema de esta investigación para así impulsar al creación de un sistema informático a nivel notarial y registral interconectado para certificar y subsanar cualquier acto de transferencia de dominio de bienes raíces.

En cuanto al método **histórico – lógico** permite comprender el momento o la forma de cómo se genera u origina el problema de la investigación, así como la evolución y consecuencias del mismo dentro del ordenamiento jurídico, para mediante hechos o elementos verificables poder establecer y proponer las soluciones jurídicas al respecto.

2.3.3.2 Métodos Empíricos

En lo que concierne a los métodos de naturaleza empírica se ha procedido a la revisión de textos jurídicos y normativos que permitan comprender el ámbito de acción del Derecho Notarial y el Derecho Registral. Por lo tanto, la aplicación de este método implica conocer los procedimientos notariales y registrales para poder establecer propuestas de reforma y mejora en los servicios que estos ofrecen.

2.3.3.3 Métodos Matemáticos

De acuerdo con la naturaleza del tema, por su esencia de carácter teórico y jurídico no es necesario la aplicación de métodos de orden matemático.

2.3.4 Procedimiento

1. Determinación de las normas de Derecho notarial, registral, de datos públicos y de Derecho Constitucional para constituir las unidades de análisis de la problemática abordada dentro del ámbito de la actividad notarial.
2. Descripción del problema de investigación a través de su relación con las normas de Derecho Notarial, registral, de datos públicos y de carácter constitucional, para conocer así los aspectos jurídicos más relevantes del problema.
3. Interpretación de las consignas o mandatos más importantes de las normas que forman parte de las unidades de análisis de la presente investigación.
4. Redacción de las conclusiones a través de la contestación de las preguntas de investigación de carácter principal y de carácter complementario.
5. Propuesta de las recomendaciones del problema de la investigación concretamente dentro del desarrollo de la actividad notarial.

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS

3.1.1 Base de Datos Normativos

Tabla 2
Unidades de análisis

CASOS DE ESTUDIO	UNIDADES DE ANÁLISIS
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Art 82.	Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. (ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008)
LEY NOTARIAL Arts. 6 y 18 #1	Art. 6.- Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieran razón o excusa legítima para no hacerlo; (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2016)

LEY DE REGISTRO

Arts 1, lit a, b, c, art. 20 y art.. 25 lit

Art. 1.- 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 objetos:

- 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. 20.- 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. 25.- 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; (HONORABLE CONGRESO NACIONAL, 2014)

**LEY DEL SISTEMA NACIONAL
DEL REGISTRO DE DATOS
PÚBLICOS**

Arts, 3, 5, 12 y 13

Art. 3.- 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. 5.- 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. 12.- Medios Tecnológicos.- El Estado, a través del ministerio sectorial con competencia en las telecomunicaciones y en la sociedad de la información, definirá las políticas y principios para la organización y coordinación de las acciones de intercambio de información y de bases de datos entre los organismos e instancias de registro de datos públicos, cuya ejecución y seguimiento estará a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados, de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y de la sociedad de la información.

Art. 13.- De los registros de datos públicos.- Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, 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 (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2014).

3.1.2 Análisis de los Resultados

El artículo 82 de la **Constitución de la República del Ecuador** establece el principio de la seguridad jurídica. Este principio es una de las piedras angulares del ordenamiento jurídico ecuatoriano, por cuanto en toda actividad o procedimiento que esté sometido a las regulaciones del derecho, debe realizarse con parámetros claros y definidos de forma previa de forma tal que sean conocidos por las partes que se someten a determinado procedimiento. Por lo tanto, la seguridad jurídica es uno de los indicadores de las garantías por el respeto de los derechos de los ciudadanos, lo que no solo atañe a procedimientos judiciales, sino también por los que se llevan a cabo por organismos de carácter extrajudicial.

Respecto de la **Ley de Registro** en su artículo 1 establece la obligación de registrar ciertos datos dentro de un protocolo de escrituras públicas. Entre estos actos que se deben registrar constan aquellos que se relacionan con la tradición del dominio de bienes raíces y de cualquier otro derecho real que se constituyan en ellos, lo que se debe a que el factor de dominio de dichos bienes raíces se caracteriza por su calidad de negociables y transferibles, por lo que se puede afectar el historial de dominio, lo que debe registrarse dentro de los folios o actas registrales. Del mismo modo, en el mencionado artículo se determina que el registro de los contratos y actos traslativos de dominio o cualquier acto que afecte el dominio mediante gravámenes o algún otro tipo de limitaciones, deberá ser conocido a través de los registros de las escrituras públicas notariales, para de esa manera se transparente cualquier tipo de negocio jurídico que se pretenda efectuar sobre los bienes raíces registrados. De la misma manera, se deberá garantizar la autenticidad y seguridad de cualquier documento que pretenda asegurar un título de dominio sobre un bien raíz.

La **Ley Notarial** en su artículo 6 precisa que los notarios son funcionarios que están facultados por tal normativa para acreditar la fe pública como medio de autorización para que las partes contratantes a petición de aquellas puedan celebrar actos, contratos y suscribir documentos de conformidad lo establezcan las normas del ordenamiento jurídico. De igual manera, de acuerdo con el artículo 18 de la norma ibídem respecto de las atribuciones de los notarios consta la facultad de autorizar actos

y contratos que deben ser establecidos en escrituras de carácter público. Mediante dicho procedimiento, queda garantizada la declaración de voluntad de las partes, así como el objeto de los actos y contratos y las obligaciones de lo que cada una de las partes se comprometa para con otra.

La **Ley de Registro** en su artículo 20 precisa que los registros deben llevarse a través de un folio de escrituras públicas para garantizar la autenticidad y validez de los actos, en especial de las declaraciones de voluntad de las partes contratantes frente a terceros. En tanto que, el artículo 25 de la norma ibídem precisa que se debe registrar todo contrato o acto entre vivos donde se produzca la traslación de bienes raíces. Esto se debe a que se trata de un acto modificatorio donde se transfiere la propiedad de un bien raíz de una persona a otra, por lo que es necesario exista dicho registro para constancia de la voluntad de las partes para que proceda esa transferencia de dominio, así como para certificar la validez de dicho acto frente al resto del ordenamiento jurídico.

En cuanto a la **Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos** en su artículo 3 establece la obligatoriedad de registrarse todo aquello que de acuerdo con leyes conexas a manejo de información deba ser registrado para constancia de lo acordado entre las partes, así como también para legitimar ese acuerdo o compromiso ante la sociedad y las autoridades de control existentes para el efecto de regulación de los asuntos o materias que sean parte de lo acordado. Estos datos son de carácter público y deben ser accesibles a todos los ciudadanos y entidades de control que lo requieran de forma justificada, de forma tal que se garantice su autenticidad para no perjudicar derechos e intereses de terceros. Del mismo modo, la información que provenga de las entidades del Estado puede ser específica o general de acuerdo con la naturaleza o propósito de la consulta, siendo que la información proporcionada sea entregada o facilitada de forma escrita o por medios electrónicos.

El artículo 5 de la **Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos** precisa que el registro o bases de datos de personas y bienes debe ser público para las ciudadanas y ciudadanos, a fin que los titulares de dicha información o terceros interesados dispongan de la información necesaria para ejercer el derecho de impugnación en que

caso que dicha información pueda afectar otros de sus derechos. El artículo 12 de la norma *ibídem* precisa que es un deber del Estado y sus instituciones sectoriales definir las políticas y principios que tutelen el manejo, custodia, almacenamiento y difusión de los datos de carácter público. Dicha labor se llevará a cabo mediante el uso de los medios tecnológicos avanzados para el efecto, de forma tal que se garantice el contenido de la información.

El artículo 13 de la **Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos** precisa a las instituciones facultadas para el registro de datos públicos, las cuales están enunciadas dentro de la tabla de las unidades de análisis de la presente investigación. Dichos registros son dependencias de carácter público, desconcentrado y con autonomía registral donde existe la interconexidad de la información. Por lo tanto, de acuerdo con los caracteres de autonomía registral e interconexidad, se puede considerar que el artículo 13 de esta normativa faculta a que se puedan crear sistemas informáticos para compartir o intercambiar información de datos públicos entre las instituciones del Estado. Es decir, en este artículo se aprecia la factibilidad para crear un sistema informático que vincule la información de las notarías y los registros de la propiedad a nivel nacional, particularmente en la compraventa de bienes inmuebles, para que de esa manera se vea garantizada la fe notarial y la seguridad jurídica en el Ecuador.

3.2 CONCLUSIONES

Respecto de la **pregunta principal de la investigación** para agilizar el registro de la compraventa de bienes inmuebles, verificar y subsanar situaciones jurídicas que afecten el historial y transferencia de dominio entre las notarías y registros de la propiedad a través de un sistema informático, los criterios que se deben considerar obedecen al cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, eficiencia de los servicios públicos y de seguridad jurídica. La estimación y cumplimiento de estos principios se verán reflejados en la medida que sean parte de la creación y ejecución de un sistema informático que permita un registro integral, actualizado y compartido entre notarías y registros de la propiedad para proceder de forma más ágil y oportuna

en casos de rectificación de ser necesario en cuanto a las transferencias de dominio de bienes raíces.

En la primera pregunta complementaria de la investigación se evidencian falencias que producen la desactualización en los procesos registro de datos de historia y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y registral. Estas falencias están representadas por la práctica de registros o de levantamiento de escrituras públicas en folios físicos, lo cual es una práctica que, a pesar de mantenerse vigente como parte de un soporte físico de la información. Esta falencia en cuestión, se produce porque la información registral de la historia de dominio no se ve integrada o socializada con los demás entes de registro de datos públicos en el Ecuador. Esta situación da lugar a la vigencia de un sistema que no está en capacidad de cumplir de forma efectiva con los principios de publicidad e interconexidad de la información, lo cual es una eventualidad que no puede persistir en la era de la información que obliga a la cooperación e integración de entidades públicas que trabajan con información o datos afines.

La **segunda pregunta complementaria de la investigación** en lo que respecta a su contestación, refleja que la desactualización del sistema de registro del historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles a nivel notarial y de registro de la propiedad implica para los usuarios el inconveniente del retardo en la tramitación del registro de la constitución y transferencia de dominio. Esto implica el hecho que los usuarios tengan que realizar trámites personales que pueden ser engorrosos, incluso en ir en más de una oportunidad e incluso a dependencias en lugares lejanos, lo que representen una pérdida de tiempo que se podría evitar si existiera un sistema interconectado de registros de datos públicos entre notarías y registro de la propiedad. Del mismo modo, se vería afectado el principio de seguridad jurídica por cuanto no existe el cumplimiento de un manejo claro de la información, con lo que las pretensiones de una pronta resolución de los trámites de constitución y transferencia de dominio se verían prolongados de forma innecesaria.

En lo que concierne a la **tercera pregunta complementaria de la investigación** la seguridad jurídica a nivel notarial y registral comprende el hecho que las actividades de las notarías y registros de la propiedad se lleven de conformidad con lo establecido por la Constitución, la Ley Notarial, la Ley de Registro y las demás normas que contengan principios de la actividad registral en cuanto al registro de datos públicos. De esa manera se asegura que se cumplen con los procedimientos pertinentes, evitando improvisaciones, errores o actos que perjudiquen los derechos de los usuarios, especialmente en materia de registro de actos que afecten los derechos reales, entre estos el de dominio de los bienes raíces. Por consiguiente, la seguridad jurídica implica la certeza que se aplican métodos o procedimientos adecuados para la actividad registral, inclusive que la misma puede optimizarse en beneficio de los usuarios de este sistema de derecho público.

En la **cuarta pregunta complementaria de la investigación** se establece que la actividad notarial y registral en cuanto a la certificación de historial y transferencia de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador está relacionada porque la legitimación del proceso de compraventa de estos bienes. Por lo tanto, la notaría certifica la declaración de voluntad de la compraventa o incluso de otros actos traslativos de dominio, correspondiéndole al registro de la propiedad efectuar el registro en que se perfecciona la tradición o entrega efectiva del bien al nuevo titular reconociendo dicha titularidad en los folios reales donde se constituye el dominio en favor de una persona determinada.

3.3 RECOMENDACIONES

1) Se recomienda a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos la creación de un sistema informático registral que vincule a todas las entidades que trabajan con datos o información de carácter público. En especial, que se creen plataformas de acceso y de interconexidad de información del estado o historial de dominio de bienes raíces entre las notarías y registros de la propiedad de todos los cantones del Ecuador. Especialmente, dicha plataforma permita publicar y compartir información acerca de

los bienes raíces y del estado actual de dominio que se encuentran antes de proceder a su transferencia.

2) Se sugiere considerar las tasas que generarían la prestación de este servicio derivado de la herramienta informática implementada por los Registradores de la Propiedad.

3) Se sugiere a los funcionarios de las notarías y registros de la propiedad a nivel de todos los cantones del Ecuador especializarse en temas de legislación de datos públicos. De esa manera, estos funcionarios estarán mejor capacitados para aplicar y utilizar todas las herramientas técnicas y jurídicas para registrar y subsanar de modo efectivo todos los actos registrales respecto del dominio de bienes raíces. Por consiguiente, se logrará afianzar la agilidad en los trámites de traslación de dominio, así como también consolidar la seguridad jurídica dentro de la actividad notarial y registral a través del elemento de la fe pública.

4) A la ciudadanía en general, en especial a las personas que realizan trámites de compraventa o cualquier otro acto constitutivo y traslativo de dominio se recomienda estar pendientes y llevar registros o folios propios para disponer de certeza en cuanto a la situación actual de sus bienes raíces o inmuebles. Al cumplirse con tal prerrogativa se podrá constatar con mayor precisión si los registros notariales y del registro de la propiedad están siendo llevados a cabo de forma efectiva. Tal acontecimiento dará lugar a que se facilite y se agilicen los trámites de traslación de dominio de los bienes raíces.

BIBLIOGRAFÍA

- ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: R.O. 449 de 20-oct-2008.
- ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. (2014). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito: R.O. Sup. 162 de 31-mar-2010.
- ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. (2016). *Ley Notarial*. Quito: R.O. 158 de 30-dic-2016.
- AVILA, P. (1990). *Derecho notarial*. Barcelona: Bosch.
- BARRAGÁN, A. (1979). *Derechos reales*. Bogotá: Temis.
- CASTRO, J. (2015). *La fe pública notarial*. Lima: Grijley.
- CHIRINO, J. (2011). *Contratos*. México: Porrúa.
- CONTIJOCH, R. (2001). *La compraventa de inmuebles*. Barcelona: Planeta.
- DIÉZ, L. (2014). *La seguridad jurídica y otros ensayos*. Navarra: Thomson Reuters.
- GALLARDO, M. (2007). *El derecho de bienes en las entidades locales: teoría y práctica jurisprudencial*. Madrid: El consultor de los ayuntamientos.
- GARCÍA, A. (1995). *El impuesto sobre bienes inmuebles y los valores catastrales*. Valladolid: Lex nova.
- GUERRERO, E. (2016). *Establecer los lineamientos para llevar un correcto resguardo del protocolo notarial en el cantón Quito*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- HOLGUÍN, R. (2014). *Servicio público y derechos fundamentales*. Bogotá: Temis.
- HONORABLE CONGRESO NACIONAL. (2014). *Ley de Registro*. Quito: R.O. 150 de 28-may-1966.
- LLAMAS, E. (2014). *La compraventa*. Madrid: La Ley.
- LÓPEZ, F. (1989). *Derechos reales*. Buenos Aires: Zavalia.
- LÓPEZ, S. (2009). *Gestión administrativa de compraventa. Documentos*. Madrid: McGraw-Hill.
- MADARIAGA, M. (1966). *Derecho administrativo y seguridad jurídica*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

- MARTÍNEZ, R. (2015). *Derecho administrativo*. México: Oxford University Press.
- MORALES, I. (2012). *Contratos*. México: Porrúa.
- MORALES, S. (2015). *El servicio público moderno*. Bogotá: Temis.
- PARADA, J. (2012). *Derecho administrativo II. Organización y empleo público*. Madrid: Marcial Pons.
- PAREDES, A. (2014). *Eficacia de la hipoteca frente al fideicomiso mercantil en garantía, posible desaparición de este último, estudio jurídico, reglamentación y propuesta*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- PAREDES, A. (2015). *Derecho informático y Derecho Público*. Lima : Grijley.
- PÉREZ, B. (2017). *Derecho notarial*. México: Porrúa.
- QUIÑONEZ, E., & PEÑA, G. (2008). *El derecho de bienes*. Bogotá: Legis.
- RAMÍREZ, M. (2011). *La seguridad jurídica y los derechos humanos*. Bogotá: Temis.
- RÍOS, J. (2017). *La práctica del derecho notarial*. México: McGraw Hill Education.
- RIVERA, L. (2012). *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*. San Juan Puerto Rico: Jurídica Editores.
- SOLANO, J. (2014). *Derechos de los usuarios*. Lima : Grijley.
- TERNERA, F. (2015). *Derechos reales*. Bogotá: Temis.
- VEGA, F., & MARTÍNEZ, C. (2013). *El impuesto sobre el patrimonio*. Valencia : Tirant lo Blanch.
- VERDUGO, D. (2016). *Prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES".
- ZAMORA, M. (2016). *Contratos civiles*. México: Porrúa.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Rossana Estefanía Chang Armijos, con C.C: # 0917587107 autora del trabajo de componente práctico de examen complejo: *La fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes inmuebles a través de la creación de un sistema informático vinculante para notarios y registradores de la propiedad*, previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 25 de octubre del 2019

f. _____

Nombre: Rossana Estefanía Chang Armijos

C.C: 0917587107

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN		
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes inmuebles a través de la creación de un sistema informático vinculante para notarios y registradores de la propiedad.	
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Abg. Rossana Estefanía Chang Armijos	
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Abg. María José Blum, Mgs Dr. Francisco Obando Freire, Mgs	
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado	
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral	
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral	
FECHA DE PUBLICACIÓN:	25 de octubre del 2019	No. DE PÁGINAS: 41
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial y Registral	
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Asientos Registrales, Publicidad Registral, Seguridad Jurídica Traslado de Dominio	
RESUMEN/ABSTRACT:		
<p>La actividad notarial en el Ecuador enfrenta una problemática en el momento que a las notarías se les requiere información para certificar la forma de cómo se ha constituido un acto de transferencia de dominio de un bien inmueble, puesto que al momento de registrarse la transferencia de dominio en algunas oportunidades esta no puede llevarse a cabo porque existen impedimentos como gravámenes que no permiten la inscripción de dicho bien, hecho que es desconocido por los registradores de la propiedad. Esto se produce porque no existe un sistema que integre la información de las notarías y los registros de la propiedad, lo que retrasa la actividad notarial y registral, con lo que no se puede cumplir adecuadamente con la acreditación pública y la seguridad jurídica en favor de los usuarios. El objetivo de esta investigación es proponer la creación de un sistema en que se integre la información notarial y registral de los actos de transferencia de dominio. Los resultados de esta investigación demuestran que la creación de un sistema informático entre notarías y registros de la propiedad es factible desde la legislación ecuatoriana de datos públicos. La metodología de esta investigación comprende la modalidad cualitativa, la categoría no interactiva y el análisis de conceptos por cuanto este examen complejo dispone de un enfoque doctrinal y normativo, que se desarrolla por cuenta propia del investigador para describir el problema y aportar con una solución efectiva dentro del contexto del Derecho Notarial en el Ecuador.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0991788391	E-mail: abrossanachang4@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Maria Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	