



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

TEMA:

**VENTA DE BIENES INMUEBLES DE MENORES DE EDAD  
EN SEDE NOTARIAL**

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

Autora:

Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri

GUAYAQUIL – ECUADOR

2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**Certificación**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs.  
REVISOR METODOLÓGICO

---

Ab. Jaime Villalba Plaza, Mgs.  
REVISOR DE CONTENIDO

DIRECTOR DEL PROGRAMA

---

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, Mgs.

GUAYAQUIL, 16 de enero del 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri

DECLARO QUE:

El examen Complexivo: **Venta de bienes inmuebles de menores de edad en sede notarial**, previo a la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención 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, 16 de enero del 2020

La autora:

---

Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

## **AUTORIZACIÓN**

Yo, Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del examen Complexivo **Venta de bienes inmuebles de menores de edad en sede notarial**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 16 de enero del 2020

La autora:

---

Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri

# INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a sidebar contains document metadata: 'Documento' (SANCHEZ PAULINA.docx [D60213953]), 'Presentado' (2019-12-03 16:10 (-05:00)), 'Presentado por' (mariuxiblum@gmail.com), 'Recibido' (teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com), and 'Mensaje' (Mostrar el mensaje completo). The main area shows a message snippet: '0% de estas 25 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.' On the right, a 'Lista de fuentes' panel is visible with columns for 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. Below the main content, a toolbar includes icons for print, zoom, and navigation, along with buttons for '0 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

son funcionarios públicos que realizan sus funciones dentro de la rama del Derecho, por lo que debe ser un profesional que facilite su competencia dentro de las diferentes decisiones que debe tomar en el asesoramiento de la aplicación de los instrumentos jurídicos a los usuarios. En el artículo 18 de la Ley Notarial ampliamente se expone las funciones de los Notarios, donde se le autoriza la realización de actos y contratos que tienen valor jurídico, muchos de estos actos autorizados son de Jurisdicción voluntaria, sin embargo existen otros actos que no se los ha considerado dentro de este grupo y que son necesarios analizarlos para cumplir con el principio de celeridad en la justicia ecuatoriana. Son los cambios que los legisladores han considerado pertinentes, dentro de la evolución de la sociedad, por lo que esto se lo estimaba como parte de la normativa del siglo pasado; sin embargo, la sociedad ha evolucionado estableciendo ciertos derechos para los adolescentes, por lo que sugiere la necesidad de actualizar la normativa legal para que se lleven a cabo procesos abreviados que duren menos tiempo, teniendo como base que la sociedad ha tenido un importante cambio que hace que existan procesos que se tienen para cumplir con la formalidad que garanticen los derechos de los ciudadanos, siendo los documentos notariales públicos. En la normativa vigente en el Ecuador la actividad notarial se señala como tal con sus atribuciones y deberes dentro del Código Orgánico de la Función Judicial que en su artículo 296 establece que el Notariado es una función auxiliar, que se considera parte de la función pública por cuanto los protocolos generados de las actividades de los notarios son clasificados como propiedad del Estado, los Notarios se encuentran investidos de fe pública que permite autorizar diferentes actos públicos que conllevan a la validez de los actos para que tengan la validez jurídica respaldados en las leyes. CITATION Bre11 | 1034 (Brenes, 2011) expresa que un notario es un profesional que tiene a su cargo la investidura de la

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios por bendecirme mi vida, por guiarme a lo largo de mis días y darme esa fuerza para continuar en este proceso de aprendizaje y obtener otro anhelo deseado en mi vida profesional, cumpliendo así un paso más a la excelencia, teniendo salud, trabajo y vida.

Agradezco grandemente a todos los catedráticos que impartieron sus conocimientos y experiencias en estos dos años, que hoy en día no quede solo el recuerdo de aquel docente sino de ese nuevo amigo de la vida.

Así mismo agradezco de todo corazón a las personas que me impulsaron y ayudaron para estudiar esta maestría, sentir la confianza y el apoyo que nos brinda otra persona, es algo que motiva mucho, especialmente si proviene de alguien a quien le tenemos respeto, cariño y gran aprecio.

Sin olvidar el agradecimiento a mis grandes colegas, compañeros y amigos, que sin lugar a duda son los mejores. Que emotivo es haber compartido las alegrías, clases, festejos, risas, pero sobre todo este gran triunfo de ser maestrantes.

## **Dedicatoria**

Este trabajo se lo dedico a mi madre por su apoyo, empuje y amor incondicional a la distancia en todo momento.

A mi queridísimo y amado hijo, que por superarme y ser su ejemplo he tenido que ausentarme de casa.

Sin lugar a duda mi hijo es mi motor de mi día a día, gracias por comprenderme y en lo pequeño que eres ya sabes que el éxito demanda algunos sacrificios, pero que después serán grandes bendiciones.

Gracias José Xavier por ser mi más grande motivación para alcanzar nuestras metas.

Como en todos mis logros, en este has estado presente.

Muchas gracias mi chiqui.

## Índice

Introducción.....	2
Desarrollo.....	10
La fe pública .....	10
El contrato de compraventa en sede Notarial.....	12
Metodología .....	20
Categorías, dimensiones y Unidades de análisis .....	20
Criterios éticos de la investigación.....	21
Resultados.....	22
Discusión.....	30
Propuesta .....	31
Conclusiones.....	33
Recomendaciones .....	34
Bibliografía.....	35
Anexos .....	38



## **Resumen**

En la investigación que se plantea con el objetivo de: Diseñar un documento que permita el análisis crítico de la falta de una norma jurídica que conlleve a la reforma de la Ley Notarial para modificar las atribuciones de un Notario para que autorice la venta de bienes inmuebles de menores de edad. Motivada por la necesidad existente de normativa clara que viabilice un proceso abreviado, dada la naturaleza de jurisdicción voluntaria del acto de un menor de edad para que pueda realizar la venta de una propiedad suya, por medio de su representante legal, sin que tenga que acudir al proceso judicial que toma mucho tiempo para su resolución. Por lo que con una investigación de enfoque cualitativo, utilizando el tipo exploratorio, descriptivo y documental se analiza la normativa existente en países amigos como Colombia, Chile y Argentina, así mismo la normativa del Ecuador contenida en la Ley Notarial, el Código Orgánico General de Procesos, y el Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, se pudo conocer que es viable la reforma a la ley Notarial, al Código Orgánico General de Procesos y al Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, otorgándole a los menores de edad de 16 años hasta antes de los 18 años de edad la capacidad de decidir sobre la administración plena de sus propiedades, para que sus representantes legales puedan ejercer su representación en casos de venta o hipoteca de un bien inmueble.

**Palabras claves:** Venta, bienes inmuebles, menores de edad, sede notarial.

## **Abstract**

In the investigation that arises with the objective of: Designing a document that allows the critical analysis of the lack of a legal norm that leads to the reform of the Notarial Law to modify the powers of a Notary to authorize the sale of real estate of minors. Motivated by the existing need for clear regulations that make possible an abbreviated process, given the nature of voluntary jurisdiction of the act of a minor so that he can sell his property, through his legal representative, without having to go to the judicial process that takes a long time to resolve. Therefore, with a qualitative research, using the exploratory, descriptive and documentary type, the regulation in friendly countries such as Colombia, Chile and Argentina are analyzed, as well as the regulations of Ecuador contained in the Notarial Law, the General Organic Code of Processes, and the Organic Code for Children and Adolescents, it was known that the reform of the Notarial Law, the General Organic Code of Processes and the Organic Code of Childhood and Adolescence is feasible, granting adolescents from 16 until before 18 years the ability to decide on the full administration of their properties, so that their legal representatives can exercise their representation in cases of sale or mortgage of a real estate.

**Keywords:** Sale, real estate, minors, notarial office.

## **Introducción**

En los actuales momentos la venta de bienes inmuebles de propiedad de los menores se la realiza con la licencia o autorización judicial, que debe ser tramitada mediante una demanda ante un Juez de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia. Lo cual genera diferentes dificultades en el proceso de venta, debido a una serie de elementos que se han marcado dentro de la ley, considerando que existe la necesidad de proteger el patrimonio de un menor de edad, lo cual se consagra en el Código de la Niñez y Adolescencia, Código Civil, entre otros. La autorización de las ventas de los bienes para los casos de los niños, niñas y adolescentes es un procedimiento voluntario, que se configura dentro de la jurisdicción voluntaria, debido a lo cual se puede resolver mediante un proceso sin contradicción, según lo establecido en el Artículo 334 del Código Orgánico General de Procesos, en el numeral 6.

Es importante señalar que existe la necesidad de abreviar los procesos judiciales para cumplir con los principios de celeridad y economía procesal, sin que esto implique una vulneración de los derechos de los menores de edad, pero que se tiene que viabilizar un mayor acceso de los ciudadanos, con el fin de que se logre una mayor participación en los diferentes actos, la venta de bienes inmuebles en los menores de edad que es considerado un acto voluntario, calificado dentro de la jurisdicción voluntaria que en la reforma a la ley notarial para ciertos casos se autorizó al Notario para que tome decisiones al referirse a los actos notariales como el caso del divorcio por mutuo consentimiento sin tener hijos menores de edad.

### **Objeto de estudio**

*La sede notarial* que es el lugar donde el notario ejerce sus funciones, siendo éste el encargado de dar fe pública como una de las facultades especiales del notario, que otorga la autenticidad y el valor jurídico a todo documento notarial que conste del sello y firma del Notario. El instrumento público goza de confiabilidad y credibilidad, siendo un documento notarial, garantiza la seguridad jurídica que tiene perdurabilidad hasta que se realice un cambio en dicho documento. Las reformas realizadas a la ley notarial, han ampliado las funciones de los notarios considerando que existen derechos que se consagran en las normativas que regulan los procedimientos voluntarios, de jurisdicción voluntaria que antes se podían tener mediante sentencia judicial dictada por un Juez y que los

legisladores han considerado importante que el Notario pueda revestirse de autoridad para mediante una acta notarial autorizar estos actos como el divorcio sin que existan menores de edad dentro del matrimonio.

La fe pública dentro del ordenamiento jurídico vigente según Araneda (2015) “coadyuvan a la seguridad jurídica y a la certeza, tanto en los instrumentos cuanto a las relaciones de derecho que nacen, se desarrollan o expiran por medio de ellos. Los efectos de dicha fe, se sustentan además en la objetiva imparcialidad del escribano” (p. 20). Los legisladores han considerado que el Notario es la persona más idónea para ejercer la potestad de dar fe pública a través de los actos notariales, debido a lo cual, se tienen establecidos dentro de las leyes los diferentes procesos que pueden realizar los Notarios como encargados por parte del Estado para que exista la certeza de los actos que garanticen la validez jurídica de los mismos.

El Notario es reconocido como la persona autorizada por el Estado para dar fe pública, que se la establece por la Constitución Política del Ecuador de forma integral, siendo un funcionario público que tiene los conocimientos claros, considerando que los documentos notariales tienen validez de los contratos jurídicos permitiendo que se desarrollen los procedimientos que garanticen la validez de los actos notariales, teniendo como base la actuación del notario para tal fin. Los Notarios tienen sus funciones de acuerdo con lo que establece la Ley Notarial para que se viabilice el cumplimiento de las actividades que se realizan en la sede notarial (Vásquez, 2011).

Coral (2016) expone que “la fe pública es la certeza, eficacia, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público representado por el notario cuando éste interviene en cada acto, documento o contrato. Con lo cual se manifiesta su mandamiento como autoridad” (p. 21). El Notario público dentro de la sociedad tiene la misión de dar fe pública de los actos y contratos que se realizan en su jurisdicción, lo cual garantiza la seguridad jurídica que valida el traspaso del dominio de un bien o alguna propiedad, estableciendo de esta forma la veracidad del acto realizado, una vez que se han cumplido con todas las formalidades que exige la ley, por lo cual firma en unidad de acto con los comparecientes.

Los notarios son funcionarios públicos que realizan sus funciones dentro de la rama del Derecho, por lo que debe ser un profesional que facilite su

competencia dentro de las diferentes decisiones que debe tomar en el asesoramiento de la aplicación de los instrumentos jurídicos a los usuarios. En el artículo 18 de la Ley Notarial ampliamente se expone las funciones de los Notarios, donde se le autoriza la realización de actos y contratos que tienen valor jurídico, muchos de estos actos autorizados son de Jurisdicción voluntaria, sin embargo existen otros actos que no se los ha considerado dentro de este grupo y que son necesarios analizarlos para cumplir con el principio de celeridad en la justicia ecuatoriana.

Son los cambios que los legisladores han considerado pertinentes, dentro de la evolución de la sociedad, por lo que esto se lo estimaba como parte de la normativa del siglo pasado; sin embargo, la sociedad ha evolucionado estableciendo ciertos derechos para los adolescentes, por lo que sugiere la necesidad de actualizar la normativa legal para que se lleven a cabo procesos abreviados que duren menos tiempo, teniendo como base que la sociedad ha tenido un importante cambio que hace que existan procesos que se tienen para cumplir con la formalidad que garanticen los derechos de los ciudadanos, siendo los documentos notariales públicos.

En la normativa vigente en el Ecuador la actividad notarial se señala como tal con sus atribuciones y deberes dentro del Código Orgánico de la Función Judicial que en su artículo 296 establece que el Notariado es una función auxiliar, que se considera parte de la función pública por cuanto los protocolos generados de las actividades de los notarios son clasificados como propiedad del Estado, los Notarios se encuentran investidos de fe pública que permite autorizar diferentes actos públicos que conllevan a la validez de los actos para que tengan la validez jurídica respaldados en las leyes.

Brenes (2011) expresa que un notario es un profesional que tiene a su cargo la investidura de la fe pública que le confiere el Estado para que sea la persona que garantice el cumplimiento de los procedimientos legales para diferentes actos jurídicos, que validan diversos contratos entre personas particulares, cuyo efecto es la transferencia de dominios a través de las escrituras públicas que posteriormente son anexadas a un libro llamado protocolo notarial, en donde reposa la documentación notarial que da soporte a los negocios jurídicos que se han realizado entre las partes, por lo que se tiene una importancia muy marcada dentro de la actividad notarial (González, 2015).

## **Campo de acción**

*El contrato de compraventa* que es un acto jurídico que se celebra ante un Notario es un documento notarial que contiene la información que certifica el traspaso del dominio de un bien inmueble de una a otra persona, en dicha transacción mercantil ambas partes son beneficiadas, se encuentran a gusto con el negocio realizado y que sirve para que el uno goce y disfrute el bien mientras que el otro recibe a cambio dinero. Lo cual es autorizado por el Notario que permita la validez que garantiza el dominio del bien, siendo una base fundamental para la seguridad jurídica.

De acuerdo con el código civil la actividad de la compraventa es realizada por el vendedor cuando transfiere el dominio de una propiedad a otra persona natural o jurídica que se la denomina comprador, a cambio de un precio que es dinero de legal circulación dentro del país. Por lo que se tiene que formalizar dicho acto para que el nuevo propietario pueda hacer el uso del bien como lo desee disponer, este documento por lo general es conocido como escritura pública, que es el documento que el notario autoriza y da fe pública que los comparecientes realizaron de forma voluntaria la transacción. (González, 2012).

Los menores de edad que poseen bienes a su nombre no pueden realizar la venta directa del bien por su propia cuenta debido a que la normativa legal exige la autorización judicial como documento habilitante; sin embargo, es un procedimiento voluntario, que puede resolverse sin contradicción por lo que se considera que este procedimiento de autorización de la venta que en la actualidad se lo realiza únicamente en un juzgado para que el juez resuelva, acto que también lo podría realizar el mismo notario al aumentar en la Ley Notarial las funciones del Notario mediante la realización de una acta notarial, el trámite a seguirse es de Procedimiento Voluntario, expresado en el Art. 334 en su numeral sexto del Código Orgánico General de Procesos.

## **Problema**

Actualmente dentro de la legislación ecuatoriana, para que un menor de edad realice la venta un bien inmueble, previamente necesita requerir la autorización judicial ante un juez de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia competente, siendo este trámite de jurisdicción voluntaria en virtud que no se traba la litis, razón por la cual este trámite lleva mucho tiempo, es largo y tedioso, violando los principios constitucionales de celeridad y economía procesal, razón

por la cual, se hace necesario modificar la Ley Notarial y dentro de sus atribuciones, los notarios puedan realizar la autorización de venta de bienes inmuebles a menores de edad a fin de dar un mejor servicio al usuario, y se realizaría en menor tiempo con certeza y celeridad, que en caso de necesidad urgente del pupilo el curador tampoco podría realizar la venta sin la autorización del Juez, lo cual conlleva a que pase un tiempo considerable para que se resuelva, afectando el principio de celeridad.

La falta de Atribuciones legales para que el Notario pueda autorizar la venta de bienes inmuebles de menores de edad en el Ecuador, hace que existan procesos judiciales largos y difíciles para los usuarios, de tal forma que al incrementarse las funciones de jurisdicción voluntaria a los notarios se tendría la simplificación del trámite, que beneficia al usuario con la disminución de los tiempos que duren los procesos judiciales que se dan en la actualidad, ahorrando costos; el Notario estaría autorizado por la ley para realizar la autorización de la venta de una propiedad de los menores de edad de 16 años hasta antes de los 18 años de edad al ser un trámite de jurisdicción voluntaria.

El problema radica en el presente caso en que el Código Orgánico de la Función Judicial establece que para realizar la venta de bienes inmuebles de menores de edad se debe contar con la autorización judicial, que debe ser conferida por los jueces de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, y en los casos donde no exista este juzgado lo pueden realizar los jueces civiles o los jueces multicompetentes, que en la mayoría de los casos son procesos largos y engorrosos, lo cual se constituye en vulneración de los derechos de los demandantes al tener que asumir diferentes costos judiciales, que en casos es negada; por otro lado de acuerdo con la evolución de los derechos constitucionales deben conferirla los notarios públicos ya que se refiere a asuntos que no conllevan controversia, y ello armoniza con las ten estas personas que además gozan de atención prioritaria como lo son los menores de edad.

### **Pregunta**

¿De qué manera se puede regular la norma jurídica de las atribuciones de un Notario para que autorice mediante acta notarial la venta directa de bienes inmuebles de menores de edad en sede notarial?

## **Justificación**

La investigación se justifica por su importancia que permite discutir sobre un tema necesario para el desarrollo de una sociedad que vela por la garantía de los derechos de los menores de edad, que ha evolucionado y se han realizado diferentes adaptaciones y modificaciones que permiten a la sociedad avanzar por medio de la implementación de nuevas figuras jurídicas que otorgan a los notarios públicos mayores facultades, lo cual será muy útil para aquellos casos en los que existen diferentes necesidades vitales que requieren la venta de un bien inmueble de un menor de edad y que bajo la normativa actual tiene que pasar por un proceso judicial engorroso, dicha venta sea realizada por autorización mediante acta notarial.

La utilidad del presente estudio se caracteriza porque dentro de la sociedad los menores de edad se encuentran dentro de los grupos de atención prioritaria de la población, dada su condición de vulnerabilidad que tiene un menor de edad, en un proceso judicial para que se le autorice la venta de un bien inmueble que conlleva gastos de dineros y el tiempo que implica el juicio hasta la obtención de la autorización judicial, al tratarse de un proceso de jurisdicción voluntaria en donde no existe contradicción, lo puede realizar un notario mediante una acta notarial dentro de su sede, lo cual plantea la relevancia social que tendría al realizarse la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de los menores de edad de 16 años hasta antes de los 18 años de edad.

## **Premisas**

Las razones teóricas: Sobre la base de los presupuestos de la fundamentación doctrinal del contrato y la venta de bienes inmuebles de propiedad de los menores, en donde se tiene los criterios de diversos autores.

Las razones empíricas: Sobre la base del presupuesto de la fundamentación doctrinal del contrato y la venta de bienes inmuebles de propiedad de los menores y el análisis documental de lo que establecen las leyes vigentes, de forma específica: el Artículo 18, inciso 14 de la Ley Notarial; Artículo 60 del Código de la Niñez y Adolescencia; Artículo 334, numeral 6 del Código Orgánico General de Procesos.

## **Objetivo general**

Diseñar un documento a la reforma de la Ley Notarial para incluir la autorización de la venta bienes inmuebles de menores de edad.



### **Objetivos específicos**

- 1) Establecer jurídicamente los actos de jurisdicción voluntaria, la fe pública notarial y la compraventa de bienes inmuebles de propiedad de los menores edad;
- 2) Analizar la Ley Notarial, Código de la Niñez y Adolescencia, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos, Constitución de la República y Tratados Internacionales referentes a la autorización de bienes inmuebles de propiedad de los menores de edad, que es otorgada por los jueces de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia;
- 3) Implantar la existencia de la atribución notarial respecto a casos no contenciosos, y las causas del porque los procedimientos son lentos y engorros en vía judicial.

### **Métodos**

Los métodos teóricos utilizados son: Históricos – Lógicos, Sistematización Jurídico, Doctrinal, Jurídico – Comparado.

**Histórico – Lógico:** Permite la revisión de los sucesos de manera secuencial, además de indagar las diferentes leyes y normativas a través del tiempo que han sido establecidas considerando la venta de bienes inmuebles de propiedad de menores de edad.

**Sistematización Jurídico:** Considerando que se tiene que hacer una revisión documental de los aportes doctrinales que existen por diversos autores para conocer diferentes aspectos de las variables involucradas.

**Doctrinal:** Este método considera la utilización de los criterios de los expertos nacionales y extranjeros en temas jurídicos de doctrinas, que no son de carácter obligatorio, pero que sirve al juzgador para ampliar los conocimientos sobre una causa.

**Jurídico – Comparado:** Permite la realización de la legislación entre tres países junto con la legislación ecuatoriana referente a la autorización para la venta de inmuebles de propiedad de los menores de edad.

Los **métodos empíricos** utilizados son: Análisis documental y Entrevistas. **Análisis documental:** Permite la revisión de los diferentes contenidos que se expresan en textos de diversos autores, como revistas, tesis, libros, para que posteriormente se haga la realización de una síntesis propia que describa los contenidos estudiados. **Entrevista:** La entrevista es el diálogo entre dos o más personas, donde se tiene un formato previamente establecido, para que el o los

entrevistador (es) realice las preguntas que deben ser respondidas por el o los entrevistado (s).

### **Novedad Científica**

La novedad científica del presente estudio es que se propone la reforma del artículo 18 de la Ley Notarial a fin de que el notario tenga una nueva atribución, esto es, autorizar la venta directa de bienes inmuebles de propiedad de menores de edad dentro de la sede notarial, a fin de garantizar la seguridad jurídica.

## **Desarrollo**

### **Autorización de la venta de bienes inmuebles**

La autorización de la venta de bienes inmuebles por los niños, niñas y adolescentes de acuerdo con la normativa legal vigente en el Estado ecuatoriano tienen que ser sometidos a un proceso judicial, donde un Juez de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia según Art. 234.1 del Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ), autoriza mediante un procedimiento voluntario, y enmarcado dentro de la jurisdicción voluntaria que se resuelvan sin contradicción. En las reformas que se han realizado a la ley notarial se le ha otorgado la capacidad a los notarios para que puedan resolver temas de procedimiento voluntario, lo cual hace notar que existe capacidad legal para intervenir dentro de la autorización por medio de una acta notarial para que un menor de edad pueda vender un bien inmueble.

Los Notarios tienen las facultades de realizar actos de jurisdicción voluntaria, por lo que está autorizado por el Estado para dar fe pública de que los intervinientes se encuentran presentes, y que están realizando un acto voluntario; puede autorizar los actos, contratos y documentos notariales. Las atribuciones de los notarios en el Ecuador se encuentran establecidas en la Ley reformativa a la Ley Notarial en su artículo 18, que consta de 38 numerales que facultan al notario para tratar asuntos de la familia, mercantiles, inquilinato, entre otros, que garantizan la seguridad jurídica por medio de los documentos que reposan en los protocolos notariales; Es importante considerar que los Notarios al estar investidos de fe pública y teniendo dentro de sus facultades autorizar actos de procedimiento voluntario se puede por medio de una acta notarial expresar la autorización para la venta de un bien inmueble por parte de los menores de edad de 16 años hasta antes de los 18 años de edad.

### **La fe pública**

La fe pública para Pérez (2011) “es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad. La da el Estado a determinados individuos mediante ciertas condiciones que la ley establece, destacándose especialmente la notarial” (p. 208). Los Estados para garantizar la seguridad jurídica establecen dentro de su normativa funcionarios públicos que se encargan de proveer la fe pública en los diferentes actos y contratos que se realizan dentro de su sede con el fin de que al

tener la firma y sello de dicho funcionario se considere válido jurídicamente, para lo cual se tiene que cumplir con ciertos aspectos como el consentimiento de los intervinientes y la unidad de acto donde firman ratificando su voluntad junto con el Notario.

La fe pública la da el Estado al funcionario que ocupa el cargo de notario con lo cual tiene el poder conferido por el ente estatal para autorizar actos y contratos que cumplan los requisitos que la ley notarial establece, uno de ellos es la capacidad legal que deben tener los comparecientes, sin embargo hay ocasiones que los bienes constan a nombre de los menores de edad, lo cual se constituye en una dificultad por cuanto el Notario al estar investido de fe pública no puede autorizar dicho acto de compra venta, por cuanto no se cumple con uno de los requisitos para su validez, debiendo realizarse un procedimiento judicial para obtener la autorización para que el curador del menor pueda realizar la venta del inmueble.

Cabanellas (2008) considera que la fe pública es la manifestación de la voluntad de las partes expresadas en un documento que el Notario autoriza, mediante ciertos principios elementales para la sociedad, considerándose la confianza en la institucionalidad del Estado que ha delegado tal responsabilidad al Notario, lo cual da la certeza del acto jurídico que se ha realizado, en el caso de una compra venta en donde se transfiere el dominio de un bien de una persona a otra a cambio de otro bien o dinero. Este acto garantiza la seguridad de la propiedad por parte de quien la adquiere para que goce, use y disfrute mientras dure su posesión que ha sido legalizada por el Notario, mediante el instrumento pertinente establecido en la normativa legal.

La fe pública conlleva a que el Estado ha conferido a ciertos funcionarios la capacidad de certificar la validez y autenticidad de diferentes actos que constituyen testimonios valederos que garantizan el cumplimiento de los derechos, uno de los cuales es el derecho a la propiedad, que se considera importante para que los ciudadanos en goce de derechos que tienen diversos elementos. Por lo que la actividad notarial tiene su aceptación dentro de la sociedad, puesto que garantiza el hecho que una persona que representa una institucionalidad que viabilice la seguridad jurídica a través de los documentos notariales para que las personas naturales o jurídicas adquieran bienes inmuebles con dominio legal (Noreña, 1999).

El Estado delega la fe pública a los funcionarios dentro de una institucionalidad, para lo cual se establecen diversos principios que los notarios deben seguir, con el fin de que tengan competencia legal, para autorizar diferentes negocios jurídicos. La función notarial más allá de dar fe pública sobre diferentes actos notariales, tiene la responsabilidad de autorizar actos y contratos que son celebrados ante su autoridad, realizando la redacción de los documentos necesarios, debiendo quedarse con los originales, otorgando copias a los intervinientes, de conformidad con la Ley Notarial. Dentro de la función preventiva la fe pública conlleva a que se tenga un criterio que da seguridad y certeza de que se realizó tal acto y que cumplió con todos los protocolos establecidos (Viladrich, 2010).

Por lo que la fe pública se constituye en el elemento característico que conlleva a tener la certeza de algo que se ha realizado de forma abierta y que todos pueden saberlo, lo cual se regula a través de las leyes como la que establece las atribuciones que el Notario tiene para dar fe pública dentro de sus competencias. El Estado garantiza que los actos y contratos que se realizan bajo los requisitos establecidos dentro de las leyes que amparan el notariado, por lo que se tiene la certeza de que lo que se ha hecho es legal, habiendo cumplido con la formalidad mediante la solemnidad, los efectos jurídicos que otorga la fe pública permite la seguridad jurídica. El instrumento público que otorga el notario tiene suficiente capacidad probatoria en diferentes actos inclusive judicial, que determine la validez de un acto o contrato, además este documento sirve para legalizar y hacer efectiva la transferencia de dominio del bien a favor del comprador (Atienza, 2014).

### **El contrato de compraventa en sede Notarial**

La compraventa es el contrato que se realiza para que una parte asuma el dominio de la propiedad de una cosa a la otra parte, a cambio de un precio, que en la mayoría de casos es dinero, por lo que el dominio pasa a ser del comprador quien posee el derecho real del bien que ha adquirido para su uso y goce de la misma de acuerdo con su voluntad (Cabanellas, 2008). La adquisición de una propiedad se constituye en el incremento del patrimonio que posee una persona lo cual hace que sus bienes se incrementen, mediante escrituras públicas que señalan las cláusulas y descripción de los bienes que adquirió durante la compraventa que fue autorizada dentro de la sede notarial, garantizando que la transacción fue

voluntaria y a conveniencia de las partes, y a efectos que sirva de justo título de dominio debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo para que surta los efectos legales correspondientes.

El contrato de compraventa es uno de los que tiene mayor historia dentro de los contratos, que básicamente es la acción mediante la cual una persona se compromete a transferir el dominio legal de un bien de su propiedad, a favor de otra u otras personas, quienes a su vez entregan al vendedor un precio en pago por la cosa, materia del negocio jurídico. Este acto por lo general se solemniza en una notaría mediante una escritura pública de compraventa que garantiza la validez del acto jurídico, de tal forma que se pueda realizar la transferencia efectiva del dominio del bien adquirido (Muro, 2014).

Torres (2009) manifiesta que “el patrimonio es el conjunto de derechos y de obligaciones pertenecientes a una persona, estimables en dinero. Si se quiere expresar su valor con una cifra es necesario sustraer el pasivo del activo, conforme al proverbio *bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno*” (p.355). El derecho a la propiedad privada es uno de los principios de la libertad que tienen todos los seres humanos., por lo cual al acumular diferentes posesiones que se encasillan bajo la propiedad aglutinan un patrimonio que en muchos casos es considerado como familiar, lo cual indica que es el derecho de los cónyuges e hijos del matrimonio.

El patrimonio familiar se lo constituye dentro de la sociedad conyugal con los hijos, lo cual permite la protección de los menores de edad, considerándose como administradores a los padres, en ausencia de uno de ellos, legalmente lo reemplaza el otro, pero cuando no están ambos existe la necesidad de tener un administrador de bienes, hasta que los menores cumplan la mayoría de edad, siendo un curador o tutor, que debe ser nombrado por el juez o los familiares, es quien administra las posesiones de los menores, sin que este nombramiento le dé derecho para que los venda o disponga a su beneficio personal, en caso que haya la necesidad de hacer la venta se tiene que iniciar un proceso judicial para que sea un juez el que autorice dicha transacción (González, 2012).

Una persona menor de edad tiene derechos fundamentales para su existencia, por lo que el Estado tiene leyes que garantizan su protección, hasta que sea considerado legalmente capaz para tomar decisiones propias, en Ecuador esto se da cuando cumple la mayoría de edad a los 18 años desde su nacimiento,

mientras es menor de edad se encuentra bajo la protección de la familia compuesta por: padre, madre y hermanos, quienes están dentro del uso y goce del patrimonio familiar que lo han constituido durante el trabajo legal que le ha ayudado a adquirir el dominio y posesión de diversos bienes que han quedado para que sea la familia quienes se beneficien de ellos (Ochoa, 2011).

Una persona menor de edad goza de plenos derechos por ser considerado vulnerable, al no tener la capacidad plena de tomar decisiones y asumir responsabilidades de las consecuencias de las mismas. Un niño no se lo responsabiliza por actos ilícitos de tipo penal que cometa, tampoco se lo puede responsabilizar de actuar en función de las acciones de tipo civil. Por otro lado los adolescentes a partir de los 16 años tienen una mayor capacidad de ir asumiendo derechos que son atribuidos a los adultos, por lo que se tiene la participación voluntaria en las elecciones, escoger la carrera universitaria a seguir para tener una profesión que garantice un trabajo digno (Cornejo, 2010).

Una persona menor de edad de acuerdo con estudios no tiene la plena capacidad para toma de decisiones que conlleven a medir las consecuencias a futuro, por lo que la ley considera que está exento de responsabilidad por las acciones que hace, por lo cual no le pueden imputar por la falta de capacidad que tiene, esta incapacidad no presume una sanción, antes por el contrario se establece la necesidad de protección ante la vulnerabilidad la sociedad. Por ello es que en las normativas legales se protegen los derechos a la propiedad de los menores para que ellos puedan tener la protección del Estado sobre el uso de los bienes (Montes, 2006).

La incapacidad según el jurista Cabanellas (2008) se considera “la ineptitud legal para el goce de uno o más derechos. Imposibilidad jurídica de ejercer directamente el derecho del cual se es titular, que requiere para su efectividad un representante legal o la asistencia de determinada persona” (p. 83). Dentro de los países se establece como parte del derecho internacional que existen personas que son incapaces jurídicamente para realizar actos o contratos, cuyos procesos en caso de realizarse son inválidos o nulos puesto que carece de capacidad jurídica, en el caso de los menores de edad, según las leyes ecuatorianas son personas incapaces para realizar negocios jurídicos.

Se conoce como incapaz relativo a aquellas personas que según lo que prescribe el artículo 1463 de Código Civil Ecuatoriano son: el menor adulto, el

interdicto y la persona jurídica. El menor adulto es aquella persona que siendo varón ha cumplido catorce años de edad y es menor de dieciocho años, en el caso de las mujeres quienes están entre doce y dieciocho años. La incapacidad relativa que se refiere es que la sociedad ha ido otorgando derechos de adultos a los menores adultos, considerándose la facultad de ejercer el voto en las elecciones populares a los adolescentes entre 16 y 18 años, los contratos laborales pueden firmar mayores de quince años bajo la autorización de sus padres o representantes legales (Salazar, 2017).

En la Convención sobre los Derechos del Niño se ha tenido una importante resolución a favor de infantes a nivel mundial, puesto que se señala la protección de los niños considerando que sus derechos son irrenunciables, por lo cual los Estados se obligan a garantizar el acceso especial a la justicia, que en todos los casos no es tan efectivo, puesto que hay ocasiones que el sistema judicial se encuentra represado con diferentes causas (Viladrich, 2010). En el Ecuador se ha modificado los procesos judiciales, tratando de cumplir con los principios de celeridad y economía procesal, para lo cual se establece en el Código Orgánico General de Procesos la autorización judicial que permite realizar la venta o la hipoteca de un bien inmueble que se encuentre a nombre de un menor que esté declarado como incapaz legalmente.

Dentro del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) establece el procedimiento considerando lo establecido en el artículo 335, para lo cual el demandante tiene que presentar la solicitud cuyo contenido debe estar y cumplir con los requisitos del Artículo 142 del mismo COGEP. Una vez que se tiene la demanda el juzgador debe calificar y admitir la solicitud para luego disponer que se proceda a la citación de las partes o de los interesados. Teniendo en cuenta el procedimiento el juzgador escuchará las partes considerando la relevancia de la decisión para luego dictar la sentencia que será motivada y en la cual tendrá su fallo de forma favorable o no para que se autorice dicha transacción.

La jurisdicción voluntaria permite a los jueces tomar decisiones que conllevan el derecho de terceros sin tener que acudir a una contradicción, por lo que los legisladores han considerado necesario ir migrando la actividad para que un Notario tenga la misma capacidad para intervenir en estos asuntos de jurisdicción voluntaria, considerando que una autorización se la puede realizar mediante una acta notarial, toda vez que el Notario puede otorgar fe pública de un



asunto que sea tratado, es por ello que las reformas a la ley notarial implica la competencia para que tome decisiones en ciertos asuntos de jurisdicción voluntaria (Corrales, 2016).

La autorización judicial siendo un procedimiento voluntario, es decir que no afecta los intereses de terceros, por lo que un individuo manifiesta la voluntad de que se realice tal o cual acción bajo su responsabilidad, en el caso de un menor de edad, existe protección especial de sus derechos a la propiedad, por lo que se considera de acuerdo con la edad como alguien no capaz de realizar negocios, por lo tanto se nulita una venta directa, sin embargo, mediante este procedimiento la autoridad judicial considera los diferentes elementos que conllevan a tomar la decisión por lo que el juez podría autorizar la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad (Peñaherrera, 2011).

La autorización que se tiene dentro de un procedimiento que no se encuentra tipificado como no contencioso, lo cual conlleva a establecer similitudes y diferencias entre las autorizaciones: notarial y judicial. Mientras la autorización notarial se la realiza dentro de la sede notarial, considerando que una persona acude al notario para que al considerar los diferentes elementos que constituyen muestra de la voluntad pueda mediante una acta notarial realizar la autorización que conlleve a una acción determinada. Por otro lado la autorización judicial se la realiza ante un juez de lo civil, teniendo que demostrarse en un proceso judicial que no existe afectación de terceros para que el juez falle a favor y se otorgue la autorización mediante una sentencia. Uno de los puntos más controversiales por juristas es que los menores de edad gozan de protección especial por lo que los bienes que estén a su nombre tienen que ser protegidos por lo que en casos excepcionales se autoriza la disposición del bien que posean por herencia, donación, premios u otras formas de posesión (González, 2012).

Las “actas notariales son instrumentos públicos autorizados por notario a petición de parte interesada, que tienen por finalidad dejar constancia de los hechos y circunstancias que le consten” (Martínez, 2017, p. 48). Es un documento notarial que tiene la capacidad legal suficiente con la firma del Notario dando fe de la celebración del acto, por lo que se constituye una de las alternativas al proceso judicial en los casos de juicios de jurisdicción voluntaria sin contradicción en donde las partes pueden presentar sus argumentos y el notario bajo el amparo de las normativas legales puede autorizar o negar dicho acto.

La seguridad jurídica según Atienza (2014) es “la capacidad que nos proporciona el derecho de prever, hasta cierto punto, la conducta humana y las consecuencias de dicha conducta” (p. 83). Cuando existe dentro de los estados de derechos las herramientas que garantiza la confiabilidad en el sistema judicial, lo que conlleva a que existan reglas claras, una institucionalidad sólida que facilita la garantía efectiva de los derechos, evitando de esta forma el desorden en la sociedad y que se aplique la ley del más fuerte, una las entidades que hace efectiva la garantía del derecho a la propiedad privada, es precisamente la existencia del derecho notarial, estableciendo un documento público que tiene la fe pública por parte del Notario para su validez jurídica.

Estrada (2016) señala que “la seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado a los Estado de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: corrección estructural (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios)” (p. 28). Una sociedad tiene diferentes elementos constitutivos que permiten el cumplimiento de los derechos de las personas dentro de un estado, por lo cual se establece una institucionalidad en donde cada institución tiene su ámbito de competencias, en el caso de los Notarios son ellos quienes certifican la validez del acto por medio del cual se realiza un negocio jurídico que beneficia a las partes que intervienen en dicho trámite.

Para Giménez (2013) con respecto a la seguridad jurídica se “tendrá como misión actuar en protección y beneficio del titular del derecho subjetivo, que significa proteger su disfrute y estabilidad en el tiempo. Por otro lado, la seguridad del tráfico protegerá al adquirente de un derecho en su dinámica” (p. 22). Los derechos tienen todas las personas que tienen la capacidad legal para contratar, por lo que existen instituciones que garantizan el efectivo derecho que tienen, en especial a la propiedad privada para que puedan hacer uso de los bienes adquiridos.

En el Ecuador actualmente se ha venido aumentando la propiedad de bienes inmuebles de menores de edad, que por el tráfico inmobiliario se hace necesaria la transferencia de dichos inmuebles en beneficios de los menores y de terceros, para que el notario público autorice la venta de bienes inmuebles de un menor requiere necesariamente de la sentencia emitida por un juez, previo el trámite a la presentación de la demanda, pruebas, audiencias, conforme al trámite sumario

tipificado en el Código Orgánico de la Función Judicial, trámite que lleva tiempo y tiene a moverse todo el aparataje de la Función Judicial razón por la cual este trámite es largo y tedioso y por ende se viola los principios de celeridad y economía procesal contemplados en la Constitución de la República del Ecuador.

Los padres de los menores de edad ejercen la patria potestad sobre el hijo menor de edad, o su curador, para realizar la venta de una propiedad que se encuentre a nombre del menor no pueden realizar la venta directa del bien, sino que requiere de la autorización judicial en donde tiene que cumplir con el Art. 334 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), en dicho trámite el Juez competente debe conocer la conveniencia que tiene para la realización de la venta considerando que se deben proteger los intereses del menor, por lo cual el representante legal del menor tiene que exponer la necesidad o conveniencia que representar la venta de dicha propiedad para el menor (Peñaherrera, 2011).

La jurisdicción voluntaria que era una facultad sólo de los juzgados en la Ley reformativa a la Ley Notarial publicada en el Registro Oficial No. 64 del 8 de noviembre de 1996, y la Ley reformativa a la Ley Notarial publicada en el Registro Oficial No, 406 del 28 de noviembre de 2006, los legisladores le confirieron a los Notarios, no bajo la figura de juicio sino mediante actas notariales por pedido de la parte interesada, esto debido a la sobrecarga que existe de juicios en los juzgados y tribunales, por lo que fueron autorizados para que los Notarios resuelvan: divorcio por mutuo consentimiento cuando no se han procreado hijos o adquirido bienes, disolución y liquidación de la sociedad conyugal, la emancipación voluntaria de un menor adulto, la autorización de la salida del país a un menor de edad, extinción del patrimonio familiar, facultades que eran exclusivas de jueces que ahora se les otorgó a los Notarios, que ha permitido a los usuarios ser atendidos en mejor tiempo, con menor costo. (Corrales, 2016)

Según el Código Civil en su inciso primero del artículo 1463 se señala que hay tres tipos de incapaces absolutos: el demente, el impúber y el sordomudo que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas. Cabanellas citado por Corrales (2016) expresa que impúber es “quien no ha alcanzado la edad de la pubertad, aquella en la que se adquiere la capacidad o facultad de procrear o concebir, presunta a los doce años en las hembras y a los catorce en los varones” (p. 84). Estas personas no podrían contratar directamente,

sino bajo su representante legal, que se encuentra dentro de su tutela, por lo cual no se puede realizar negocios con estas personas, pero al tenerse el bien a su nombre se requiere de una autorización judicial que determine la capacidad legal para realizar dicho acto.

En el inciso tercero del mismo artículo 1463 del Código Civil se expresa que hay tres clases de incapaces relativos: El menor adulto, el interdicto y la persona jurídica. El menor adulto es aquella persona que siendo varón están entre los catorce y dieciocho años y en el caso de la mujer entre los doce y dieciocho años. El no haber cumplido los años que requiere la ley hace que sea compatible el delito de estupro pese a que el acto sexual sea con la voluntad propia de un menor adulto. Esta incapacidad del menor adulto es para proteger sus intereses y derechos constitucionales, por lo que se encuentra bajo la tutela de su representante legal. El artículo 297 del Código Civil que señala quien ejerza la patria potestad no puede realizar la enajenación, ni la hipoteca de un bien del hijo, requiere de la autorización de un juez. Lo cual se da para proteger al menor, considerando que tiene el derecho a la propiedad, conservándola para que cuando sea mayor pueda disfrutar del bien.

## Metodología

El enfoque cualitativo es la base la realización de la presente investigación, por lo que se considera que se tiene que revisar diferentes normativas y doctrinas, además de la jurisprudencia existente sobre la autorización judicial de la venta de bienes inmuebles de los menores de edad, considerando que los Notarios están facultados para dar fe pública, y en los últimos tiempos han asumido actos de jurisdicción voluntaria, lo cual haría que este trámite se realice en menor tiempo.

El alcance de la investigación permite la realización bajo el tipo explicativo, debido a que se realiza un trabajo que consiste en tener claros diversos aspectos fundamentales que se tienen que ir detallando de tal forma que se vaya comprendiendo de manera secuencial los diversos procesos que se tienen en la actualidad y que han generado una problemática con lo referente a la venta de bienes por parte de menores de edad, con el fin que permita posteriormente plantear una propuesta para la solución de la problemática presentada (Bernal, 2012).

Descriptivo, por cuanto se pretende hacer una descripción sobre la autorización de la venta de bienes inmuebles de menores de edad para que se realice en la sede notarial, considerando diferentes elementos que contribuyen para aumentar el conocimiento sobre los antecedentes y los procesos que se deben realizar con el fin de que se logre optimizar recursos del Estado, y a su vez se cumpla con el principio de celeridad dentro del servicio público (Arias, 2013).

### Categorías, dimensiones y Unidades de análisis

#### Tabla

Categorías	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de Análisis
La Fe pública	El contrato de compraventa	Análisis documental  Entrevista  Legislación comparada	Constitución de la República del Ecuador Artículo 35, 44 y 46.  Ley Notarial, Artículo 18 numeral 14. Código de la Niñez y Adolescencia, Artículo 60 Código Orgánico General de Procesos, Artículo 334 numeral 6.  Cinco profesionales en Derecho Notarial Legislación de Colombia, Argentina y Chile

### **Criterios éticos de la investigación**

La investigación realizada considera los aspectos éticos, que conlleva a informar para tener el consentimiento de los participantes, para que los contenidos expresados sean publicados dentro del trabajo investigativo para obtener el grado de Magister en Derecho Notarial y Registral. Como parte fundamental de la ética aplicada dentro de la presente investigación todas las citas e ideas de autores que se han tomado de libros, revistas, leyes u otros documentos se ha realizado la respectiva cita según lo que indican las Normas APA, sexta edición.

## **Resultados**

El análisis documental que se ha ejecutado dentro de la investigación conlleva a estudiar los criterios de diversos tratadistas a nivel nacional e internacional con relación a los procedimientos para la venta de un bien inmueble por parte de un menor de edad; además se considera un estudio de la legislación Colombiana, Argentina y Chilena con relación a la potestad que tienen los notarios para realizar la autorización mediante un documento notarial para la venta de un bien inmueble por parte de un menor de edad; Se hace un análisis del Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, del Código Orgánico General de Procesos y de la Ley reformativa a la Ley Notarial, para comprender la situación actual en el país con relación a la normativa que se aplica con la finalidad que se pueda realizar una propuesta que solucione la problemática presentada.

La Doctrina expuesta por varios tratadistas sobre la venta de bienes por parte de los menores de edad, considerados como púberes, que no tiene la capacidad legal para suscribir un contrato a título personal, ni por su representante legal, sin que previamente se haya obtenido una autorización por parte de una autoridad judicial para que se considere los derechos de la propiedad del menor.

El tratadista Echandía (1979, p. 421-422) de nacionalidad colombiana, expresa que la contradicción es un derecho abstracto, que se aplica para toda persona sea jurídica o natural, su resultado no depende de una acción determinada sino que se basa más en los hechos, la prueba y el derecho material. Con lo cual la doctrina moderna considera el derecho de contradicción como el derecho público que permite al juez resolver un conflicto de intereses mediante las pruebas y los hechos reales que sustentan la decisión.

La venta de un bien inmueble que corresponde a menores de edad sin la debida autorización judicial se considera nula si no la ratifica el o los interesados al cumplir la mayoría de edad. La norma legal salvaguarda el interés de los menores de edad, toda vez que no pueden actuar por sí mismo, los padres actúan como representantes legales; pero en el caso de la venta es imperiosa la autorización judicial para que el acto o contrato lo realice el representante legal. Para obtener la autorización judicial según el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 334, numeral 6 establece que se debe seguir el procedimiento voluntario, que es parte de los asuntos de jurisdicción voluntaria (Salazar, 2017).

La legislación ecuatoriana contempla que el estado debe garantizar el cumplimiento de los derechos de los menores de edad, para lo cual en el Código de la Niñez y Adolescencia en su artículo 60 se establece que el niño y adolescente tiene dentro de sus derechos la necesidad de ser consultados en todos los actos que le afecten, no encontrándose establecidos los rangos de edades según su madurez, como en los casos que se encuentran en el Artículo 65 donde se menciona en el numeral primero que los actos y contratos de los adolescentes menores de quince años son nulos, lo cual permite notar que a partir de los quince años se puede considerar una voluntad y capacidad legal.

El Código Orgánico General de Procesos señala en el Capítulo IV, que trata sobre los procedimientos voluntarios, en su sección I, Reglas generales, el artículo 334 numeral 6, señala que se consideran procedimientos voluntarios la autorización de venta de bienes de niñas, niños y adolescentes; mientras que en el artículo 335 se establece el procedimiento para la demanda de autorización de venta de bienes de menores de edad, en concordancia con el artículo 297 del Código Civil que señala que un juez debe autorizar la venta. La Ley Notarial establece en el artículo 18 las atribuciones a los Notarios, entre las cuales el numeral 14 señala que el Notario tiene la atribución de autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan libre administración de sus bienes, y cita el derogado Código de Procedimiento Civil existiendo la necesidad de reformar dicho inciso, aclarando el procedimiento a seguir (González, 2016) ; mientras tanto en el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta los derechos de las personas y grupos prioritarios, entre ellos los niños, niñas y adolescentes, en concordancia con el artículo 44 y 46 ibidem. Por lo analizado anteriormente se desprende que es necesario realizar una reforma en el sentido que se le dé la atribución a los notarios para que autoricen la venta de bienes en especial de bienes inmuebles.

La legislación de Colombia, establece que el menor adulto se encuentra limitado para la negociación de bienes muebles e inmuebles, hasta que sea emancipado, mientras tanto la patria potestad la tienen sus padres; la mayoría de las legislaciones contempla que el derecho de administrar y decidir sobre sus bienes la ejerce cuando adquiere la mayoría de edad que le provee de la capacidad legal para que asuma las consecuencias de los diferentes actos que realiza. El Código Civil Colombiano en sus artículos 291, 294 y 528 proporciona al púber la



capacidad de administrar su peculio. El Código Andrés Bello en sus artículos 784, le permite a los púberes ejercer la posesión sobre los bienes muebles. El Código de Comercio en sus Artículos 1137, 1002 confiere la capacidad de contratar a su nombre ciertos productos y servicios. El menor adulto no tiene la capacidad de hipotecar, o vender algún bien, por lo que tiene que realizarlo bajo la tutela de sus padres y con la licencia que le permita negociar el bien según los artículos 301, 303, 306, 483 y 484 del Código Civil (Serrano, 2007).

La legislación de Argentina, dentro de su Código Civil establece unos derechos para los menores con capacidad progresiva que se van dando a medida que la persona va adquiriendo ciertas capacidades legales para asumir las consecuencias de sus actos. Los legisladores han definido que los menores son aquellos que aún no cumplen dieciocho años, por lo que se les ha ido dando la capacidad para que a medida que van creciendo puedan ir asumiendo mayor independencia, considerándose como esta capacidad la oportunidad para tomar decisiones y ser oídos, pueden contraer matrimonio con la autorización de un juez, en el caso de la venta de bienes necesitan la autorización judicial, sin embargo cuando se lo realiza por una sentencia el tutor puede representarlo en una subasta pública sin necesidad de autorización (Tomás & Anastasi, 1998).

La legislación de Chile, establece que el menor de edad no puede vender un bien, tampoco lo puede hacer el tutor o administrador de los bienes, lo que se puede hacer es mediante autorización judicial, que se encuentra enmarcada en el Artículo 2297 del Código Civil, cuando se realiza la venta sin dicha autorización se obliga al vendedor a la devolución del dinero pagado, pese a que la venta haya sido declarada nula, porque si bien es cierto que el artículo 1688 del mismo cuerpo legal se establece las obligaciones inherentes (Figuroa, 2011).

La entrevista que se ha realizado a cinco profesionales del derecho para que ellos puedan tener la oportunidad de expresar su criterio sobre la autorización notarial para que los menores de edad puedan realizar la venta de inmuebles, considerándose que es importante los diversos criterios expuestos.

Entrevista al abogado Pablo Andrés Ontaneda Guerrero

1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

No, la verdad no he tenido la oportunidad de tener un caso de este tipo.

2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

No sé específicamente si haya problema con respecto a este tema, pero en otras causas si existen dificultades.

3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?

Si considero que se pueda realizar, pero se tiene que establecer bien la parte legal, que viabilice la propuesta para que no existan vacíos legales.

4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?

Sí, es importante que se conceda la prioridad a las causas de menores de edad, sin embargo en la práctica existen ciertas dificultades dentro del sistema judicial que no permite tener procedimientos abreviados sino que por el contrario se tornan de larga duración.

5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?

Si podría hacerlo el Notario pero bajo una normativa adecuada para que no exista el problema de tener actos autorizados por el Notario y que después tengan que pasar por procesos judiciales de nulidad.

6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?

Sí, es importante que se considere esta opción para que se logre mejorar los tiempos en las resoluciones, puesto que hay ocasiones que la venta o hipoteca de un bien se constituye en una prioridad.

7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

Sí, es importante que se reforme la ley notarial, considerando este aspecto como uno de los fundamentales.

## Entrevista al abogado Patricio Cornelio Freire Guerra

1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Si he realizado un caso en el que se tuvo más de un año, esto antes de la vigencia del COGEP, durante el proceso judicial para que exista la autorización.

2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí, aunque en la actual normativa del COGEP establece los procedimientos, pero hay ocasiones en las que no se pueden cumplir los tiempos, y como son procesos de jurisdicción voluntaria tienen otros procedimientos.

3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí puede hacerlo, ya hay jurisprudencia que los procedimientos voluntarios los realizan los notarios.

4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?

El COGEP garantiza este procedimiento, sin embargo en la práctica si tiene retrasos, por lo que se debería establecer un procedimiento específico para este caso y se resuelva en una audiencia oral.

5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?

Si lo podría hacer, pero se tiene que establecer los procedimientos legales que garanticen la validez de la autorización.

6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?

Ya hay procedimientos voluntarios que los pueden autorizar los notarios, sin embargo se deben establecer los procedimientos específicos para los casos que se pueda hacerlo.

7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

Sí estoy de acuerdo, lo cual ayudaría a tener mayor claridad en los procesos notariales para favorecer a los menores de edad que se encuentren pasando alguna situación de urgencia.

#### Entrevista a la abogada María Cristina Vásquez

1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí, es un trámite muy complejo, y que tiene sus dificultades para justificar los diferentes procedimientos que se encuentran establecidos.

2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí, hay congestión en los juzgados, por diferentes causas, que conllevan al retraso en la entrega de la autorización mediante sentencia judicial.

3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?

Si puede hacerlo, en las reformas últimas se le otorgó dicha facultad en ciertos casos.

4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?

Es fundamental que haya celeridad, sin embargo en la práctica no se tiene esta realidad, y se generan procesos engorrosos.

5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?

Sí podría hacerlo, sin embargo se tiene que establecer los procedimientos específicos para evitar ciertos abusos que se pudieran dar.

6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?

Si podría hacerlo porque mediante una acta notarial lo puede realizar en un proceso único de un solo día.

7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

Sí estoy de acuerdo, porque se ahorraría tiempo y dinero al tener un procedimiento ágil, pero se tiene que establecer los procedimientos.

Entrevista a la abogada Laura Ángela Macías Solórzano

1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

No lo he realizado.

2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Existe congestión para otras causas, desconozco en estos casos.

3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?

No considero, porque los derechos de los menores podrían verse afectados.

4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?

Sí estoy de acuerdo que se pueda realizar un procedimiento menos engorroso.

5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?

En ciertos aspectos se puede hacer que el notario autorice procedimientos voluntarios, sin embargo al tratarse de menores de edad no es pertinente.

6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?

No, debido a que el juez es la autoridad adecuada para resolver estos asuntos de los derechos de menores de edad.

7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

No, no estoy de acuerdo, debe seguir siendo el Juez quien decida la autorización para la venta de un bien inmueble.

Entrevista al abogado Diego Fernando Paredes Camacho

1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí he realizado, y genera dificultades por su demora.

2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí, hay congestión debido a que los jueces ahora son multicompetentes en ciertas provincias, lo cual les genera mayor trabajo.

3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?

Sí, sería una buena opción para la agilidad en los procedimientos voluntarios.

4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?

Se debería reformar la ley para que estos juicios tengan un procedimiento específico que conlleve a la celeridad.

5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?

Sí podría hacerlo, pero es necesario que se establezcan ciertas restricciones.

6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?

Sí, sería una buena opción que permitirá descongestionar los tribunales multicompetentes.

7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

Sí, hay muchos procedimientos voluntarios que han sido facultados para realizarlos, este caso si es factible y sería bueno que se lo implemente.

## **Discusión**

En la entrevista que se realizó a los profesionales del Derecho Notarial permitió conocer que: en la primera pregunta se tiene que en dos casos ha tenido que hacer el trámite para la autorización judicial que permita la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad; en la segunda pregunta los cinco entrevistados opinaron que este tipo de trámites judiciales hace que exista una congestión dentro de las unidades judiciales, lo cual crea que exista represamiento de causas, limitando el principio de celeridad y economía procesal; en la tercera pregunta se plantea que si la autorización judicial es un procedimiento de acción voluntaria podría ser el notario quién la otorgue, a lo cual se respondió que es lo más viable que permita celeridad en la resolución.

En la cuarta pregunta se considera importante que exista la celeridad para que los operadores de justicia puedan abreviar los procedimientos para que se pueda realizar una autorización en menor tiempo por lo que la mayoría señala que esto permite solucionar los problemas urgentes que se pudieran presentar dentro de la necesidad que presente el menor de edad que busca vender un bien por un asunto específico; en la quinta pregunta se plantea que si el procedimiento es de jurisdicción voluntaria por lo tanto no es contencioso un notario lo podría realizar a lo que se tuvo como respuesta que sí es posible puesto que el Notario es el que se encuentra investido de fe pública, pero que debe haber un procedimiento claro establecido para garantizar el derecho a la propiedad del menor.

En la pregunta sexta se plantea que para que exista la celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que mediante un procedimiento específico puedan dar la autorización de la venta de inmuebles de menores de edad, lo cual tuvo como respuesta que sí sería viable por cuanto es un procedimiento muy largo, y al ser el Notario se reduce el tiempo para tal fin; en la

pregunta séptima se plantea que si es viable que se haga la reforma a la ley notarial para que se le otorgue al notario la potestad para que autorice la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad a partir de los 16 años, considerando que la ley está otorgando responsabilidades a estos menores adultos.

Desde la perspectiva de los abogados en libre ejercicio es importante que se establezcan procedimientos claros y ágiles que conlleve a la celeridad y economía procesal para que se realice un juicio de forma abreviada, donde se encuentren establecidos los procedimientos que sean subsanados en una audiencia oral, recibiendo la autorización judicial al exponer los motivos, que en cada caso son diversos; sin embargo por tratarse de menores adultos quienes van teniendo derechos en una sociedad que ha venido avanzando en la agilidad, tratando que se realicen procesos cortos y efectivos que optimicen recursos.

El artículo 18 numeral 14 de la Ley Notarial invoca al derogado Código de Procedimiento Civil, por lo que, es necesario reformar este artículo con el fin de que se aclare la autorización para la venta de un bien de un menor de edad, considerando que el Código Orgánico General de Procesos lo considera un procedimiento voluntario, que se podría realizar dentro de la Notaría y/o dentro de un Juzgado en casos excepcionales.

### **Propuesta**

La propuesta que se ha considerado pertinente para que se tenga la viabilidad para otorgar la autorización para la venta de un bien inmueble de un menor de edad de 16 años hasta antes de los 18 años de edad en sede notarial es necesario hacer una reforma a la Ley Notarial, para lo cual se hace la presente propuesta de reforma al Código Orgánico General de Procesos y a la Ley Notarial.

La Asamblea Nacional

El Pleno:

Considerando:

Que en la Constitución Política de la República del Ecuador, en su capítulo cuarto sección duodécima, Art. 199, se consagra y reconoce los servicios notariales que confieren la fe pública;

Que en la Constitución Política de la República del Ecuador, en su capítulo segundo, sección primera, Art. 130, numeral 6, se expresa que la Asamblea



Nacional dentro de sus funciones tiene la atribución de expedir, codificar, reformar y derogar leyes;

Que el Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, en su artículo 60 establece que los niños, niñas y adolescentes tienen derecho a ser consultados;

Que el Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia en su artículo 65 establece que los actos celebrados por menores de quince años son nulos, mientras que a los quince años está en capacidad de firmar un contrato de trabajo y otros actos y contratos que no superen dos mil dólares;

Que el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 334 numeral 6, señala que dentro de los procedimientos voluntarios se encuentra la autorización de venta de bienes de niñas, niños y adolescentes;

Que es necesario reformar la Ley Notarial a fin que los menores de edad puedan vender a través de sus progenitores los bienes inmuebles, de manera voluntaria, eficaz y con celeridad;

Se expide la siguiente:

#### Ley reformatoria a la Ley Notarial

Art. 1.- Refórmese el artículo 18, numeral 14:

- 14) Autorizar la venta de bienes inmuebles de personas menores de edad; en casos de que el menor sea copropietario es necesaria la partición; se justificará la necesidad de la venta ante la autoridad notarial para que éste mediante una Acta Notarial autorice dicha venta; en otros casos se realizará el procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

Art. 2.- Suprímase del numeral sexto del Art. 334 del COGEP, la siguiente frase:

“y adolescentes”

Vigencia.- La presente Ley Reformativa, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional, a los 30 días del mes de septiembre del 2019.

Ing. César Litardo

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL

## **Conclusiones**

Se realizó un estudio que permite el análisis jurídico crítico sobre la falta de una norma jurídica que permita la reforma a la Ley Notarial, encontrándose que existe la necesidad de modificar las atribuciones de un Notario que se encuentran en un vacío jurídico por cuanto no existen procedimientos claros, para que el Notario pueda autorizar a los menores de edad de 16 años de edad hasta antes de los 18 años de edad para la venta de bienes inmuebles de su propiedad, esto como alternativa para que los menores de edad puedan obtener la autorización mediante un acta notarial en un proceso simplificado.

Se evidenció los presupuestos teóricos que sustentan la fe pública notarial y del contrato de compraventa de bienes inmuebles de propiedad de los menores de edad, con el fin de que se incremente los conocimientos teóricos y jurídicos sobre el tema investigado, teniendo la oportunidad de señalar sobre los procedimientos que se pueden seguir para los asuntos de jurisdicción voluntaria dentro de la sede notarial.

Se analizó la Ley Notarial, Código de la Niñez y Adolescencia, Código Civil, y Código Orgánico General de Procesos, Constitución de la República y Tratados Internacionales referentes a la autorización de venta de bienes inmuebles de propiedad de los menores de edad, considerando la necesidad que se tiene de hacer las reformas necesarias que garanticen el derecho de los menores a la propiedad, y que en la actualidad se tienen diferentes contradicciones que impiden hacer un proceso rápido y ágil.

Se establece como propuesta una reforma a la Ley Notarial, para que dentro de sus atribuciones a los notarios ellos puedan tener la capacidad de dar la autorización para la venta de bienes inmuebles de propiedad de los menores de 16 años de edad hasta antes de los 18 años de edad, mediante una reforma al artículo 18 numeral 14, donde se tiene en cuenta que por ser un proceso de jurisdicción voluntaria se lo puede realizar mediante una Acta Notarial.

## **Recomendaciones**

A los Legisladores que consideren que los estudiantes de maestría tienen propuestas en base a las necesidades reales que se pueden plasmar en reformas a normativas legales, como en el caso de la presente propuesta que busca celeridad y economía procesal al otorgar a los Notarios la capacidad de otorgar la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad.

A las autoridades del Consejo de la Judicatura para que consideren la necesidad de otorgar mayores atribuciones a los notarios con lo concerniente a los procedimientos voluntarios, siendo uno de ellos la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad.

A los futuros investigadores que consideren que existen procedimientos que se pueden esclarecer para que exista una mayor celeridad en la función judicial, estableciendo responsabilidades a otras autoridades que pueden realizar una gestión acorde con la necesidad de la sociedad.

## Bibliografía

- Araneda, C. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. Trujillo: Universidad Privada Orego.
- Arias, F. (2013). *El proyecto de investigación, guía para su elaboración*. Caracas: Editorial Episteme.
- Asamblea Nacional . (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Quito: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución Política de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial.
- Atienza, M. (2014). *Introducción al derecho*. México: Editorial Distribuciones Fontamara S.A.
- Barba, G. (2014). La seguridad jurídica desde la Filosofía del Derecho. *Revista del Derecho*, 2015-229.
- Benavides, E. (2011). *Derecho Notarial*. México: Editorial Abeledo.
- Bernal, C. (2012). *Metodología de la investigación* (Cuarta ed.). Bogotá: Editorial Pearson Educación.
- Brenes, A. (2011). *Tratado de los bienes*. Bogotá: Ediciones Juricentro.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Enciclopédico Jurídico de Derecho usual*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Carral, L. (2015). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Editorial Porrúa.
- Castillo, A. (2013). *Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación*. Quito. Ecuador.: Universidad Internacional del Ecuador.
- Castillo, L. (2010). *Breve historia del Derecho Notarial* . Lima: Gaceta Notarial.
- Cianciardo, J. (2008). *El principio de razonabilidad* . Buenos Aires: Editorial Ábaco.
- Coral, C. (2016). *Función notarial y registral* . Ambato: Ediciones Vida.
- Cornejo, A. (2010). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Ediciones Astrea.
- Corrales, J. (2016). *Autorización para la venta de los bienes de propiedad de los menores de edad en Sede Notarial*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de Los Andes.

- Duchi, J. (18 de Abril de 2012). *Derecho Ecuador*. Obtenido de [http://www.derechoecuador.com/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=5924](http://www.derechoecuador.com/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=5924)
- Echandía, D. (1979). *Estudios de Derecho Procesal. Tomo I*. Buenos Aires: Editorial ABC.
- Estrada, E. (2016). La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. *Revista Facultad de Derecho*, 25-38.
- Figuroa, G. (2011). *Repertorio de legislación y jurisprudencia Chilena*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Galarza, M. (2006). La Función del Notario, la fe pública y la fuerza probatoria del instrumento notarial. *Revista del Colegio de Abogados de Loja*, 151-163.
- García, F. (2010). *Cuestiones jurídicas*. Guayaquil: Editorial Edino.
- Giménez, E. (2013). *Derecho notarial*. Mérida: Ediciones Comares.
- González, C. (2012). *Existencia y límites del Derecho Notarial*. México: Editorial Porrúa.
- González, G. (2015). *Derechos reales. Tomo II*. Lima: Editores E.I.R.L.
- González, M. (2016). *La administración y enajenación de los bienes de menores, la autorización judicial, contradicción y prueba*. Ambato: Universidad Uniandes.
- González, P. (2012). *Bienes y derechos*. Bogotá: Legiseditores S.A.
- Guadarrama, J. (2014). *Investigación jurídica*. Caracas: Editorial Pride.
- Guzmán, P. (2017). *Seguridad Jurídica. Tesis doctoral*. Quetzaltenango: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Marcer, A., & Castro, I. (2015). *La Notaría electrónica para los contratos en Ecuador*. Quito: Universidad del Pacífico.
- Martínez, C. (2017). *Análisis de la ley notarial*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Martínez, R., & Rodríguez, E. (2016). *Manual de metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial Expresiones.
- Montes, A. (2006). *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Librería General.

- Moreno, R. (2015). *las actividaes notariales y el uso de las tecnologías de la información ante el principio de celeridad y la seguridad jurídica*. Ambato. Ecuador: Universidad Regional Autónoma de Los Andes.
- Muñoz, N. (2014). *Introducción al estudio del Derecho Notarial. 16ª Edición*. Guatemala: Infoconsult Editores.
- Muro, P. (2014). *Registros públicos. Tomo I*. Lima: Editorial Marsol.
- Noreña, E. (1999). *Pruebas judiciales*. Bogotá: Ediciones Sánchez.
- Ochoa, J. (2011). *El derecho del menor*. Bogotá: Legiseditores S.A.
- Peñaherrera, J. (2011). *Derecho en familia*. Santiago: Ediciones Jurídica.
- Pérez, A. (1996). *Seguridad jurídica, voz en la obra colectiva*. Madrid. España: Editorial Trotta.
- Pérez, B. (1986). *Ética Notarial*. México: Editorial Porrúa.
- Pérez, F. (2011). *Derecho Notarial*. México: Editorial Porrúa.
- Proaño, D. (2009). *Deberes y Atribuciones de los Notarios en la Legislación ecuatoriana*. Quito: Editorial Versalles.
- Ramírez, J. (2014). *Estudio sobre las condiciones del archivo de la notaría primera del cantón Ibarra y su incidencia en la atención a los usuarios en el año 2013. Propuesta de un archivo computarizado*. Ibarra. Imbabura: Universidad Técnica del Norte.
- Riofrío, J. (2015). La selección del método en la investigación jurídica. *Revista de Educación y Derecho*, 11-37.
- Rios, J. (2007). *La práctica del derecho notarial*. México: Editorial McGraw Hill.
- Salazar, J. (22 de Febrero de 2017). El procedimiento voluntario. *Diario El Telégrafo*, pág. 4.
- Serrano, R. (2007). La capacidad negocial del menor adulto. *Revista Jurídica de Bogotá*, 166-182.
- Tomás, J., & Anastasi, L. (1998). *Jurisprudencia Argentina*. Buenos Aires: Ediciones Law Kha.
- Torres, G. (2009). *Derecho procesal*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Vaca, P. (2012). *Practica notarial*. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.
- Vásquez, L. (2011). *Derecho y práctica registral*. Sa Salvador: Editorial Lis.
- Viladrich, P. (2010). *El nuevo régimen de la familia consideraciones del Derecho*. Valencia: Ediciones Rialp.

## **Anexos**

### Anexo 1: Ficha de preguntas de la entrevista

- 1.- ¿Dentro de su experiencia como profesional del derecho ha realizado el trámite para obtener la autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?
- 2.- ¿Existe congestión dentro de las unidades judiciales en las causas de autorización judicial para la venta de un inmueble de propiedad de un menor de edad?
- 3.- ¿Cree usted que el notario pueda llevar a cabo los procedimientos voluntarios para que mediante un acta notarial pueda hacer la autorización para la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor de edad?
- 4.- ¿Para que exista celeridad es importante que los procedimientos sean abreviados para que los operadores de justicia puedan realizar una autorización para la venta de un bien inmueble en menor tiempo?
- 5.- ¿Al ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria al no ser contencioso podría el Notario dar la autorización judicial para la venta de un bien inmueble?
- 6.- ¿Considera usted que para celeridad y economía procesal se deba delegar a los notarios para que autoricen la venta de inmuebles de menores de edad?
- 7.- ¿Está de acuerdo que se reforme la ley notarial para que se le otorgue al Notario la facultad para que autorice la venta de un bien inmueble de propiedad de un menor a partir de los 16 años de edad?

Anexo 2: Formato de validación de la ficha de entrevista

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Miguel Alejandro Córdova Maldonado

Cargo: Notario Primero del cantón Calvas

Profesión: Abogado

Dirección: 18 de noviembre y Eloy Alfaro (sector cinco esquinas)

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

Comentario:

.....

Firma:







## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Fernanda Paulina Sánchez Viteri, con C.C. # 1719610964 autora del trabajo de examen Complexivo: **Venta de bienes en menores de edad en sede notarial**, 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 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 de democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 16 de enero del 2020

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

Abg. Fernanda Paulina Sánchez Viteri

C.C. 1719610964



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Venta de bienes en menores de edad en sede notarial.		
<b>AUTOR/ES:</b>	Ab. Fernanda Paulina Sánchez Viteri		
<b>REVISORES O TUTORES:</b>	Ab. Jaime Villalva Plaza, Mgs.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>CARRERA:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	16 de enero del 2020	<b>N° de Páginas</b>	<b>39</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial		
<b>PALABRAS CLAVE:</b>	Venta, bienes inmuebles, menores de edad, sede notarial.		
<b>RESUMEN:</b>	<p>En la investigación que se plantea con el objetivo de: Diseñar un documento que permita el análisis crítico de la falta de una norma jurídica que conlleve a la reforma de la Ley Notarial para modificar las atribuciones de un Notario para que autorice la venta de bienes de su propiedad por parte de los menores de edad. Motivada por la necesidad existente de normativa clara que viabilice un proceso abreviado, dada la naturaleza de jurisdicción voluntaria del acto de un menor de edad para que pueda realizar la venta de una propiedad suya, por medio de su representante legal, sin que tenga que acudir al proceso judicial que toma mucho tiempo para su resolución. Por lo que se con una investigación de enfoque cualitativo, utilizando el tipo exploratorio, descriptivo y documental se analiza las normativas existentes en países amigos como Colombia, Chile y Argentina, así mismo la normativa del Ecuador contenida en la Ley Notarial, el Código Orgánico General de Procesos, y el Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, se pudo conocer que es viable la reforma a la ley Notarial, al Código Orgánico General de Procesos y al Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, otorgándole a los adolescentes de 16 a 18 años la capacidad de decidir sobre la administración plena de sus propiedades, para que sus representantes legales puedan ejercer su representación en casos de venta o hipoteca de un bien inmueble.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	SÍ <input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0989208796	<b>E mail:</b> paufer_0204@hotmail.com	
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCION COORDINADOR DEL PROCESO UTE:</b>	Ing. Maria Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<b>E mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		