



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

TEMA:

Transferencia de dominio de inmuebles hipotecados producto de la cancelación de oficio de compañías.

AUTOR:

Aycart Guerra, Piero Francesco

**Componente práctico del examen complejo previo a la
Obtención del título de
Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**

TUTOR:

Dr. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

Guayaquil, Ecuador

A los 13 días del mes de mayo del 2022



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente componente práctico del examen complejo, fue realizado en su totalidad por **AYCART GUERRA, PIERO FRANCESCO**, como requerimiento para la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**.

TUTOR

Dr. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.

DIRECTORA DE LA CARRERA

Dra. Lynch de Nath, Maria Isabel., Mgs.

Guayaquil, a los 13 días del mes de mayo del 2022.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Aycart Guerra, Piero Francesco.

DECLARO QUE:

El componente práctico del examen complejo: **TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE INMUEBLES HIPOTECADOS PRODUCTO DE LA CANCELACIÓN DE OFICIO DE COMPAÑÍAS**, previo a la obtención del Título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del componente práctico referido.

Guayaquil, a los 13 días del mes de mayo del 2022.

AUTOR

Aycart Guerra, Piero Francesco.



UNIVERSIDAD CATÓLICA

DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, **Aycart Guerra, Piero Francesco.**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico del examen complejo, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 13 días del mes de mayo del 2022.

AUTOR

Aycart Guerra, Piero Francesco.



UNIVERSIDAD CATÓLICA

DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

REPORTE DE URKUND

The screenshot displays the URKUND web interface. The main content area shows a document titled 'Tesis solo texto.docx (D118653388)' presented on 2022-05-15 17:07 (-05:00) by piero.aycart03@cu.ocsig.edu.ec. The message content indicates that 4% of the pages consist of text present in 3 sources. On the right, a 'Lista de fuentes' (List of sources) table is visible, with columns for 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. The table lists three sources: 'http://www.ecu.edu/boletines/boletines-84380331', 'http://www.ecu.edu/boletines/boletines-84380331', and 'http://www.ecu.edu/boletines/boletines-84380331'. Below the table, there are sections for 'Fuentes alternativas' and 'Fuentes no usadas'.

Dr. Benavides Verdesoto, Ricky Jack, Mgs.
Docente Tutor

f.

Aycart Guerra, Piero Francesco
Autor

AGRADECIMIENTO

A mis padres, quienes me apoyaron incondicionalmente durante toda la carrera, a mis tías, porque sin ellas esta meta no hubiera sido posible, a mi universidad y a mis profesores, porque mas allá de enseñarme, me dieron lecciones de vida, mismas que son invaluable y no forman parte del pensum académico, por último y no menos importante, a mis amigos, quienes para mi han sido un soporte, fuente de motivación y felicidad.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Piero Gastón Aycart Vincenzini, quien en vida fue Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, dedicado al servicio, ejemplo a seguir, gran ser humano, gran persona y sobre todo, gran abuelo.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

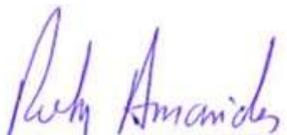
Dr. Leopoldo Xavier Zavala Egas

DECANO DE LA CARRERA DE DERECHO

f. _____

Abg. Maritza Ginette Reynoso Gaute

COORDINADORA DEL ÁREA DE LA CARRERA DE DERECHO

f.  _____

Dr. Benavides Verdesoto Ricky Jack, Mgs.

TUTOR



UNIVERSIDAD CATÓLICA

DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Facultad: Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas

Carrera: Derecho

Periodo: C- 2022

Fecha: A los 13 días del mes de mayo del 2022

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo del componente práctico del examen complejo denominado **TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE INMUEBLES HIPOTECADOS PRODUCTO DE LA CANCELACIÓN DE OFICIO DE COMPAÑÍAS** elaborado por el estudiante **AYCART GUERRA, PIERO FRANCSCO**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **(10) (DIEZ)**, lo cual lo califica como **APTO PARA LA SUSTENTACIÓN**.

**Dr. Benavides Verdesoto Ricky Jack Mgs.
Docente Tutor**

ÍNDICE GENERAL

Introducción	2
Capítulo 1	2
1.1. Ámbito Societario	3
1.2. Las Sociedades Anónimas	3
1.3. Las Compañías de Responsabilidad Limitada	4
1.4. Las Compañías en Nombre Colectivo	5
1.5. Las Compañías en Comandita Simple y dividida por acciones.	5
1.6. La Compañía de Economía Mixta	6
1.7. Las Sociedades por Acciones Simplificadas	6
Capítulo 2	7
2.1. De los Procesos de Cancelación de las Compañías y sus implicaciones	7
2.2. Causales de Disolución de Compañías y sus consecuencias ...	9
2.3. La inclusión de la Disposición General Segunda en la Ley de Compañías	9
2.4. Las consecuencias jurídicas de la Disposición General Segunda ..	10
Capítulo 3	11
3.1. La Transferencia del patrimonio producto de la Cancelación de las Compañías	11
Conclusiones	13
Recomendaciones.....	14
Glosario	15

RESUMEN

En nuestro país, si no se realiza un adecuado proceso de disolución, liquidación, cancelación y reactivación de las compañías, se está generando un problema muy serio; especialmente si existen bienes que no hayan sido liquidados hasta antes de la inscripción de la cancelación en el respectivo registro Mercantil.

¿Qué problemas vamos a afrontar derivados de esta problemática? Muchos y para encontrar una solución, hay que considerar varios escenarios a tomar en cuenta para que los bienes puedan ser liquidados aun cuando la compañía no tenga personería jurídica como resultado de su extinción.

La Resolución adoptada indica que para liquidar aquellos bienes que aún existan a nombre de la compañía ya cancelada, todo reclamo deber ser conocido y resuelto por un juez de lo civil del domicilio principal de la compañía, mediante un juicio de adjudicación o partición de bienes.

Ante esto, nos encontramos con un enorme vacío legal existente en la norma, ya que no establece de manera fehaciente el procedimiento a seguir, quedando a discrecionalidad del juez o de los mismos socios, sea cual fuere el caso.

Palabras Claves: Cancelación, liquidación, disolución, Transferencia, Compañías, acciones, participaciones.

ABSTRACT

In our country, if an adequate process of dissolution, liquidation, cancelation and reactivation of companies is not carried out, a very serious problem is being generated; especially if there are assets that have not been liquidated until before the registration of the cancelation in the respective Mercantile Registry.

What problem are we going to face derived from this problem? Many and to find a solution, several scenarios must be considered to take into account so that the assets can be liquidated even when the company does not have legal status as a result of this extinction.

The Resolution adopted indicates that in order to liquidate those assets that still exist in the name of the already canceled company, all claims must be heard and resolved by a civil judge of the company's main domicile, through and adjudication or partition of assets trial.

Give This, we find ourselves before an enormous legal existing in the norm, since the procedure to be followed is not reliably established, leaving it to discretion of the judge or the partners themselves, whatever the case may be.

Key words: *Cancellation; settlement, dissolution, transfer, companies, actions, holdings.*

INTRODUCCIÓN

Existe mucha normativa relacionada con el tema de la Inactividad, Disolución, Liquidación, cancelación y Reactivación de Compañías; tal como se menciona en los artículos N° 213, 132 y 433 del Código Civil. También encontramos leyes tales como la Ley orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Registro Oficial N° 353 del 23 de octubre de 2018, en la que se sustituyó la Sección XII de la Ley de Compañías, relativa a la Inactividad, Disolución, Reactivación, Liquidación y Cancelación de Compañías. Por último, mediante Registro Oficial N° 63 del 18 de octubre de 2019, la Superintendencia de Compañías expide la Resolución 12 que contiene el Reglamento de Disolución, Reactivación, Liquidación y Cancelación de Compañías.

De igual manera contamos con la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, la misma que instauró figuras dentro del ámbito societario que otorgaron incontables beneficios jurídicos, pero así como novedosos fueron los beneficios, novedosos fueron los problemas provocados por los mismos.

A pesar de toda la normativa expuesta y de mucha más que pueda existir, que de hecho es así, encontramos que existe un enorme vacío legal respecto al procedimiento que se debe adoptar para poder liquidar aquellos bienes de una compañía cuya cancelación ya está inscrita en el Registro mercantil de su jurisdicción. En este trabajo investigativo se analizarán los posibles escenarios y soluciones a esta problemática, procurando siempre seguir la línea de que en muchas ocasiones las alternativas pueden ir más allá de lo que la ley a simple vista puede contemplar, esto acorde a la realidad de los casos.

DESARROLLO

Capítulo I

1.1. **Ámbito Societario**

La Ley de Compañías rige los contratos de sociedad para actividades mercantiles en el ámbito de sus competencias. Su Art. 1 señala:

“Contrato de compañía es aquel por el cual una o más personas, dependiendo de la modalidad societaria utilizada, unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles, participar de sus utilidades y de otros beneficios sociales, colectivos y/o ambientales.

Este contrato se rige por las disposiciones de esta ley, por las del Código de Comercio, por los convenios de las partes y por las disposiciones del Código Civil”.

El Art. 2 de la ley ibídem, clasifica a las sociedades mercantiles que existen en el Ecuador.

1. La compañía anónima.
2. La compañía de responsabilidad limitada.
3. La compañía en nombre colectivo.
4. La compañía en comandita simple y dividida por acciones.
5. La compañía de economía mixta.

Todas ellas constituyen personas jurídicas, pero para que tenga fuerza legal su constitución y conformación de tipo mercantil, deben cumplir con los requerimientos mínimos determinados en el Art. 136 de la Ley de Compañías y en concordancia con esta disposición, el Art. 145 de la ley ibídem agrega como elemento fundamental, que para formar una compañía se requiere de capacidad civil para contratar.

1.2. **Las Sociedades Anónimas**

Antes de la inclusión de las Sociedades por Acciones Simplificadas dentro del ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y consecuentemente su

utilización como figura jurídica dentro de los emprendimientos nacientes, las Sociedades Anónimas era el tipo de compañías más utilizado, ya que estas a diferencia de los otros tipos de compañías no cuentan con ciertas características que a la vista de un negocio puedan ser contraproducentes, claro está que esto dependerá del caso, modelo de negocio, objetivos y finalidades.

La Sociedad Anónima está tipificada de la siguiente manera en la Ley de Compañías: “Art. 143: La Compañía Anónima es una compañía cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas, que responden únicamente por el monto de sus acciones”.

Sus limitaciones y alcances están contemplados dentro de la ley, y a pesar de la inclusión en las Sociedades por Acciones Simplificadas, este tipo de compañías sigue siendo utilizado, debido a la confianza que aún brinda, por el desconocimiento que existe con respecto a las SAS.

1.3. Las compañías de Responsabilidad Limitada

Las compañías de Responsabilidad Limitada, antes de la inclusión de Sociedades por Acciones Simplificadas, eran el segundo tipo de compañía más utilizado, en su mayoría por emprendimientos o negocios en los cuales se pretende que eran cerrados con respecto a quienes lo conforman, esto debido a que la venta de sus participaciones es libre, siempre y cuando cuente con la aceptación por parte de todo el capital social, lo que se materializa por medio de una Junta de socios y consecuentemente la celebración de una escritura pública de cesión de participaciones la cual se anota al margen de la escritura de constitución de la compañía, esto a diferencia de las Sociedades Anónimas las cuales solo necesitan de una carta de cesión de acciones en la cual se notifica al representante legal de la compañía sobre la cesión realizada y su fecha de registro en el Libro de Acciones y Accionistas.

Este tipo de compañía también tiene sus limitaciones, por ejemplo: no pueden realizar actividades económicas de seguros, bancos, capitalización y ahorro, así como tampoco tener más de 15 socios.

En este tipo de compañía los socios aportantes responden a las obligaciones civiles hasta por el monto de su aporte; es decir, es una relación directamente proporcional.

1.4. Las compañías en Nombre Colectivo

Con respecto a las compañías en Nombre Colectivo, la complejidad de su constitución ha provocado que sea un tipo de compañía no tan común, esto se debe a que son constituidas mediante disposición judicial posterior a la presentación de la escritura de constitución ante el Juez, mismo que dispondrá la publicación de un extracto en los periódicos de mayor circulación del domicilio donde se constituye la compañía.

La particularidad de este tipo de compañía es su razón social, esta razón social está compuesta por los nombres de todos los socios, a diferencia de las demás compañías que necesitan una razón social compuesta por una denominación que su expresión peculiar no coincida igual o más del 75% con otras expresiones de compañías existentes.

La responsabilidad que los socios tienen en esta compañía es solidaria, es decir, cualquiera de los socios puede responder totalmente por la obligación que exista.

1.5. La Compañía en Comandita Simple y Dividida por Acciones

La particularidad de este tipo de compañías es que, al momento de constituirse, dentro de su estatuto se establecen los socios que serán solidaria e ilimitadamente responsables y por otro lado, socios que su función será solamente suministradores de fondos, estos socios son los comanditarios.

Pero más allá de esto, con respecto al nombre de la compañía, este estará conformado por los nombres de los socios que son solidaria e ilimitadamente responsables pero en el caso que el socio comanditario; es decir, el socio que suministra los fondos tolerase la inclusión de su nombre n

la denominación de la compañía, éste también será solidaria e ilimitadamente responsable,

Podemos también denotar las siguientes características de este tipo de compañías:

1. Se contrae entre varios socios
2. Socios con distintos grados de responsabilidad (comanditarios y comanditados)
3. La razón social corresponde a uno o varios socios comanditados, salvo que algún socio comanditario tolere la inclusión de su nombre
4. Solo puede ser conformada por personas naturales
5. Su proceso de constitución es igual que el de la compañía en nombre colectivo
6. No hay monto mínimo o máximo de capital constitutivo
7. Solamente los socios comanditados la pueden administrar.

1.6. La Compañía de Economía Mixta

Básicamente, las compañías de economía mixta son compañías conformadas por capital público y privado, pudiendo las entidades públicas, municipales o estatales formar parte de estas compañías.

Una particularidad de estas compañías es que ciertos actos societarios como la transformación o reforma de estatutos está exenta de impuestos, de igual manera, se exoneran de toda clase de impuestos municipales.

1.7. Las Sociedades por Acciones Simplificada

La inclusión de este tipo de compañías se realizó mediante el Registro Oficial N° 151 del 28 de febrero de 2020, tomando como ejemplo a nuestro vecino Colombia, ya que mientras Ecuador estaba en proceso de promulgar este tipo de compañías (sin aún tenerlo contemplado en la Ley), Colombia ya contaba con un tipo de compañía que podría tener solamente un accionista.

En resumidas cuentas, el motivo principal del legislador para la creación de este nuevo tipo societario, fue la formalización de los emprendimientos nacientes, lo cual se materializa en el caso del trámite de creación de esta compañía, mismo que es directamente proporcional únicamente al capital con el que se desea constituir, salvo que se constituya con el aporte de un bien inmueble.

No existen gastos notariales ni existen gastos registrales puesto que estas compañías son aprobadas e inscritas en el catastro público del departamento del Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías.

Con respecto a sus limitaciones, no pueden realizar ciertas actividades económicas como las de seguros, reaseguros, bancarias, seguridad, entre otras. Fuera de esto, cuando la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros promulgaba este nuevo tipo de compañías, solía hacer énfasis que el límite con respecto a los alcances de sus estatutos son únicamente la imaginación.

Podemos decir que hoy en día son el tipo societario más utilizado, todo esto por las ventajas explicadas anteriormente; de hecho, nombrados grupos corporativos así como también compañías de gran trayectoria han optado por transformar sus compañías del tipo que sean a Sociedades por Acciones Simplificada.

Capítulo 2

2.1. De los procesos de cancelación de la compañías y sus implicaciones

Para poder iniciar con la explicación de este capítulo debemos tomar en cuenta que la Ley de Compañías contempla varios articulados que versan sobre el proceso de la disolución, liquidación y consecuentemente cancelación de la compañías; no obstante, estos articulados no contemplan los procesos que realmente se siguen internamente dentro de la institución, más bien, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros usa estos articulados como justificación jurídica para aplicar procesos internos, procesos que son regulados y creados por la misma institución, mas no por medio de Ley.

Para poder comenzar con un proceso de cancelación de una compañía debemos primero saber determinar el estado de la compañía, así mismo, asegurarnos que no se quiera solamente liquidar sus bienes, ya que en ese sentido lo que procede es una disolución voluntaria y anticipada.

Saber determinar el paso a seguir dentro de un proceso de cancelación de compañías no es tan sencillo, y esto se debe a varios factores, en primer lugar debemos determinar de la compañía, mismo que es reflejado en el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones (CCO), este status puede tener variantes tales como “Resolución de disolución inscrito en Registro Mercantil”; “Resolución de disolución NO inscrita Registro Mercantil”; “Registro de pleno derecho”; “Activa” o “Inactiva”.

Cada estado de compañía provoca una variación del proceso, así como también pueden variar varios requisitos y detalles, un ejemplo de esto puede darse en la prosecución de una liquidación de una compañía que tiene su Resolución de Disolución inscrita en el Registro Mercantil, en contraste con una que tiene su oficio de Disolución de Pleno Derecho inscrita, la diferencia es que en el primer caso se designa al representante legal de la compañía como Liquidador de la misma y después se lo posesiona, mientras que en el segundo el representante legal ya cumple con funciones de liquidador, mismo

que suele estar especificado generalmente en el Artículo Tercero de estas Resoluciones masivas.

Otro punto a tomar en cuenta es la provocación del estado de la compañía con respecto al tiempo; es decir, una compañía que se encontraba activa, pero con las obligaciones pendientes y que estas obligaciones hayan provocado su disolución, esto antes de la reforma que hubo en octubre de 2018, publicada en el Registro Oficial N° 353, siempre va a ser Resolución de Disolución inscrita o no inscrita en el Registro Mercantil, mientras que a diferencia de una compañía que por su falta de cumplimiento de obligaciones haya provocado una disolución de la misma posterior a esta reforma siempre será Disolución de Pleno Derecho.

Con este preámbulo es menester tener en cuenta cuáles son las causales de disolución de las compañías para poder tener un mejor entendimiento de la problemática que expondré posteriormente.

2.2. Causales de Disolución de compañías y sus consecuencias

La Ley de Compañías en su Artículo N° 359 contempla las causales de disolución como las siguientes:

- a. Disolución de Pleno Derecho
- b. Por voluntad de los socios o accionistas
- c. Por decisión de la superintendencia de Compañías
- d. Por sentencia ejecutoriada

Todo esto provoca el inicio de lo que mencionada en los párrafos que anteceden, el saber determinar las variaciones de los estados de la compañía, así como también considerar los tiempos de las inscripciones de las resoluciones masivas, ya sean de Disolución de Pleno derecho o en su defecto, de las Resoluciones Masivas de Disolución.

Ahora bien, para entrar en materia de la problemática que quiero plasmar en esta tesis, debemos conocer sobre la Disposición General

Segunda, misma que fue incluida en la Ley de Modernización la ley de Compañías en el Mismo Registro Oficial donde incluyeron a las Sociedades por Acciones Simplificada que menciono anteriormente.

2.3. La Inclusión de la Disposición General Segunda en la Ley de Compañías

La Disposición General Segunda, en resumidas cuentas, obliga al Superintendente de Compañías a que de oficio y sin ningún otro trámite ordene la cancelación de compañías disueltas en liquidación o que afronten una orden de cancelación aún no inscrita, pero este depende de un solo requisito y es el de que esas compañías cuenten con esta “disposición” o “estado” por 7 años o más con respecto a la adopción de la decisión de cancelarlas.

Para ejemplificar lo que esta Disposición menciona podemos tomar una compañía, la cual la Resolución Masiva de Disolución que la incluye, ya consta inscrita en el Registro Mercantil por 7 años, y su proceso de liquidación y consecuentemente cancelación nunca culminó. Estas compañías se encuentran en este escenario (que es el más común) son canceladas de oficio, la Superintendencia de Compañías procede con la notificación a los representantes legales por medio de los correos de comunicación registrados en la base de datos y posteriormente esta Resolución Masiva de Cancelación es inscrita en el registro Mercantil, una vez realizado esto, la compañía no tiene más vida jurídica.

2.4. Las consecuencias Jurídicas de la Disposición General Segunda

La consecuencia en la que me centraré para el desarrollo de esta tesis es la siguiente. Históricamente hablando, se ha vuelto una práctica muy común que las personas naturales quieran proteger su patrimonio dentro de las compañías, esto sin mencionar las facilidades que esta práctica otorga,

sobre todo al momento de transferir patrimonio, es más sencillo transferirlo figurativamente hablando por medio de una transferencia de acciones o participaciones que por medio de una compraventa o cualquier otra forma.

En este sentido, tomando en consideración lo mencionado, existen muchas compañías que en su momento, a nombre de las mismas, solicitaron créditos hipotecarios con bancos o instituciones financieras para poder adquirir bienes, resulta que, con el pasar de los años estas compañías fueron descuidadas, quedando así inmersas en obligaciones pendientes y por ende fueron encuadrándose en causal de disolución.

Siendo ésta la situación de la compañías y transcurridos los 7 años posterior a su oficio de Disolución inscrito en el Registro Mercantil, posterior a la publicación en el Registro oficial de la Ley de modernización a la Ley de Compañías, La Superintendencia de Compañías por medio de Resoluciones masivas canceló la inscripción de la constitución de muchas compañías que dentro de su patrimonio contaban con esa figura; es decir, dentro de su patrimonio contaban con bienes inmuebles hipotecados que aún tienen su obligación pendiente.

La naturalidad de una cancelación de una compañía provoca que el patrimonio, tanto activos como pasivos, sean transferidos a sus accionistas o socios a prorrata de su porcentaje accionario, pero de qué manera podemos transferir el dominio de un bien inmuebles si el mismo cuenta con una hipoteca, misma que naturalmente no permite una transferencia de dominio a estos socios o accionistas.

Con base a lo anterior, podemos encontrar el problema medular que esta Disposición trajo dentro del ámbito jurídico, mismo que no fue previsto si no después de que las consecuencias empezaron a surgir con el paso del tiempo.

Sin perjuicio de lo mencionado, debemos destacar también que la tipificación de esta Disposición de manera gradual ha ayudado a la Institución (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) a poder aliviar su carga de control; es decir, de esta forma ha conseguido tener menos compañías que debe controlar, tomando en consideración el “cuello de botella” que la

Institución sufre, todo debido a la cantidad de compañías constituidas que no es de ninguna manera proporcional a la cantidad de funcionarios que conforman esta entidad.

Capítulo 3

3.1. La transferencia del patrimonio producto de la cancelación de las compañías

Dentro de un proceso normal de disolución y liquidación y consecuente cancelación de una compañía, el patrimonio de ésta se transfiere tal como la junta lo estipule dentro del proceso de liquidación, también considerando los porcentajes de aporte que los socios o accionistas hayan realizado durante la vida de la compañía, esto como el caso lo amerite.

Esto también se ve plasmado en el cuadro distributivo e informe de liquidador que se adjunta dentro del trámite que se sigue internamente dentro de la Institución, así como también en la escritura pública de Disolución, Liquidación y solicitud de Cancelación de la compañía en el caso de que la compañía se encuentre activa.

También contamos con una alternativa cuando las compañías se hayan cancelado y no haya sido transferido el patrimonio de la misma, en este tipo de situaciones, que se asemeja mucho al caso que exponemos como problema, la alternativa la encontramos en el Art. 412 de la Ley de Compañías que estipula, en resumen, que si no se hubiere culminado con la liquidación de los bienes y la Resolución de Cancelación ya se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, los que fueron accionistas o socios de las compañías pueden acercarse ante un notario para que por medio de una escritura de partición se pueda adjudicar este patrimonio, y se toma en cuenta el porcentaje accionario o de participaciones que la compañía contempla al inicio de su estado de liquidación.

No obstante, este proceso no puede darse en los casos que las compañías canceladas cuenten con bienes hipotecados producto de la obligación contraída. Por obvias razones, la hipoteca no permite la partición completa y natural del patrimonio de la compañía.

CONCLUSIONES

1. Hemos visto los distintos tipos de compañías, sus alcances, procesos de cancelación que pueden tener sus aristas dependiendo a sus particularidades, casos y estado de la compañía, manera de liquidar una compañía así como también las causales de disolución.
2. Hemos visto la problemática producida por la inclusión de la Disposición General Segunda, así como también sus beneficios, pero sobre todo podemos entender la raíz del problema generado por la misma, y la falta de Normativa y previsión legislativa.
3. Esta falta de previsión legislativa es normal y recurrente cuando se incluyen nuevos preceptos jurídicos, ya que específicamente por ser novedosos, el alcance de sus consecuencias suele presentarse al momento de la aplicabilidad de los mismos.
4. No obstante y con base a lo mencionado anteriormente, a pesar de no contar con especificaciones legales que nos ayuden a resolver este inconveniente de manera concreta y eficiente, existen maneras un poco complicadas y otras que dependen mucho de la predisposición tanto de las Instituciones como de los organismos privados que se encuentren involucrados en esta situación.

RECOMENDACIONES

- Acordar con el banco o la institución financiera a favor de la cual está constituida la hipoteca para que permitan un levantamiento de la misma y se pueda proceder con la transferencia de este bien inmueble a los que fueron socios o accionistas de esta compañía y se constituya una nueva hipoteca.
- Que se inicie un proceso judicial por medio del cual un juez de lo civil proceda con la partición de este bien; es decir, que la adjudicación del mismo sea estipulada mediante disposición judicial.

La ejecución de la hipoteca por parte de la Institución financiera no es una opción, esto debido a que, si se llegase a pretender esto como opción, no contamos con un legitimado pasivo, ya que éste sería una compañía que no cuenta ya con vida jurídica.

GLOSARIO

Estado/Status.- Estado de la compañía.

Disolución.- Estado de la compañía previo a la liquidación.

Liquidación.- Proceso mediante el cual la compañía liquida sus activos.

Cancelación.- Estado en que la compañía pierde Personalidad Jurídica.

Patrimonio.- Todo lo que compone el haber de la compañía, tanto activo como pasivo.

Transferencia.- Para efectos de esta tesis, se refiere a transferencia de acciones o transferencia del patrimonio de la compañía producto de una cancelación.

Normativa.- Preceptos legales.

BIBLIOGRAFIA

Código Civil. (2005). Codificación 10. Registro Oficial Suplemento 46 del 24 de junio de 2005. Última modificación: 8 de junio de 2019. Estado: Reformado.

Ley de Compañías. (1999). Codificación 0. Registro Oficial 312 del 5 de noviembre de 1999. Última modificación: 29 de diciembre de 2017. Estado: Reformado.

Ley de Modernización a la Ley de Compañías. (2020). Registro Oficial 347 del 10 de diciembre de 2020. Reformas a la normativa vigente en la Ley de Compañías.

Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. (2018). Registro Oficial 353 del 23 de octubre de 2018. Se sustituyó la Sección XII de la Ley de Compañías, relativa a la Inactividad, Disolución, Reactivación, Liquidación y Cancelación de Compañías.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



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



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Piero Francesco Aycart Guerra** con C.C. No. 0931703938 autor del componente práctico del examen complejo: **Transferencia de Dominio de Inmuebles Hipotecados producto de la Cancelación de Oficio de Compañías**, previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

Guayaquil, a los 13 días del mes de mayo de 2022

AUTOR:

**Aycart Guerra, Piero
Francesco**

C.C. No. 0931703938



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TEMA Y SUBTEMA:	Transferencia de Dominio de Inmuebles Hipotecados producto de la Cancelación de Oficio de Compañías		
AUTOR	Piero Francesco Aycart Guerra		
REVISOR/TUTOR	Dr. Ricky Jack Benavidez Verdesoto		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de mayo del 2022	No. DE PÁGINAS:	17 páginas
ÁREAS TEMÁTICAS:	Societario, Civil, Mercantil		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Cancelación, Liquidación, disolución, Transferencia, Compañías, Acciones, Participaciones.		
RESUMEN/ABSTRACT:	La Disposición General Segunda incluida en la reforma a la Ley de Compañías de diciembre de 2018 le da la capacidad al Superintendente de Compañías, Valores y Seguros de cancela las compañías de oficio, siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos. Esto ha provocado que se cancelen compañías que aún cuentan con patrimonio dentro de ellas. Este patrimonio está conformado por inmuebles que cuentan con una hipoteca, misma que no permite la natural transferencia de patrimonio a los socios o accionistas que conformaron estas compañías canceladas de oficio, a prorrata de su porcentaje de acciones o participaciones.		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: +593-967740017	E-mail:	francescoaycart97@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Maritza Ginette Reynoso Gaute		
	Teléfono: +593(04) 994602774		
	E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			