



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

MAESTRÍA DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del título de Magíster en DNYR

TEMA:

**“LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE
SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS”**

AUTOR:

AB. TITO ENRIQUE ÁLVAREZ GUILLÉN

GUAYAQUIL- Ecuador

2017



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Ab. TITO ENRIQUE ÁLVAREZ GUILLÉN**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

REVISORES:

Mgs. Maria José Blum Moarry.

Mgs. Nicolas Rivera Herrera.

DIRECTOR DEL PROGRAMA:

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D

Guayaquil, Enero 2017



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN**

DECLARO QUE:

El examen complejo **LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017

EL AUTOR

AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN



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

AUTORIZACIÓN

Yo AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017

EL AUTOR:

AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN

DEDICATORIA

“Todo gran éxito es una acumulación de pequeños esfuerzos realizados día tras día. Nadie alcanza su objetivo en un solo intento, ni alcanza la altura con un solo vuelo, en la vida se tiene muchos tropiezos para ser la persona que se anhela ser”.

Es un privilegio y un honor a la vez dedicar este trabajo en primer lugar a Dios ser supremo creador del universo quien siempre se encuentra presente y me permite dar cada paso en la vida él me ha dotado mucha vitalidad para continuar.

A mi esposa Manuela quien se esmera diariamente por brindarme su apoyo incondicional y su valerosa compañía; así mismo a mis hijos que juntos conforman en mi una gran fortaleza para seguir adelante, siendo el pilar fundamental de mi vida toda mi familia que comparten mis alegrías resaltando mis logros apoyando y estimulando la lucha constante en las labores emprendidas.

A quienes me permiten palpar el calor de la amistad, mis amigos ellos han colaborando con el pulimiento diario de mi vida en lo personal, laboral e intelectual, para todos aquellos, quienes me recuerdan que la confianza en uno mismo y el esfuerzo propio permiten que los logros que inician como un sueño se materialicen.

Mi dedicatoria para ellos recalcando siempre que “visualizarse exitoso, es la mejor manera de buscar y alcanzar el éxito”

TITO ENRIQUE ÁLVAREZ GUILLÉN.

AGRADECIMIENTO

Quiero en primer lugar agradecer a Dios por ser mi guía espiritual en mi diario accionar, por permitirme vivir la constante lucha de superación, por darme la energía necesaria para continuar un rumbo lleno de metas y objetivos.

Mi reconocimiento a la UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL, por haber enriquecido mis conocimientos, brindando siempre esa acogida académica y soporte institucional que permite alcanzar una etapa más, y seguramente tan importante para marcar ascensos de intelectuales que cristalizan la realización de muchos sueños.

A los docentes y tribunal de tesis, por esa disposición y entrega en fortalecer el intelecto base de la vida profesional, mi gratitud a ellos por guiar este trabajo investigativo con paciencia y entera disponibilidad en el proceso y culminación de la maestría logrando los objetivos trazados.

Finalmente agradezco a todos mis familiares y amigos ya que se encuentran detrás de este logro por permanecer a mi lado en todo momento, por brindarme su sincera amistad y su colaboración día a día; recalco gracias por su apoyo para conseguir un logro más en mi vida profesional.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO.....	II
DECLARATORIA.....	III
ÍNDICE.....	IV
RESUMEN.....	VII
SUMARY.....	VIII
TEMA.....	IX
CAPÍTULO I.....	1
INTRODUCCIÓN.....	1
El problema.....	1
OBJETIVOS.....	3
Objetivo general.....	3
Objetivos específicos.....	3
Breve descripción conceptual.....	4
CAPÍTULO II.....	6
DESARROLLO.....	6
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6

Antecedentes.....	6
Descripción del objeto de investigación.....	7
Pregunta principal de investigación.....	7
VARIABLES E INDICADORES.....	8
Variable independiente.....	8
Variable dependiente.....	8
Indicadores.....	8
Preguntas complementarias de la Investigación.....	9
Fundamentación teórica.....	9
Antecedentes de Estudio.....	9
Situaciones que impiden el ejercicio de la acción de derechos y acciones de bienes inmuebles indivisos.....	12
Rol de la partición.....	19
La indivisión y su clasificación.....	20
Venta y traspaso de inmuebles.....	21
Regularización de derechos y acciones.....	22
METODOLOGÍA.....	24
Tipo de estudio.....	24
Área de estudio.....	24

Población o Universo.....	24
Muestra.....	25
Criterios de inclusión.....	25
Criterios de exclusión.....	25
Población y muestra.....	25
Métodos de Investigación.....	26
Métodos teóricos.....	26
Métodos empíricos.....	27
Procedimiento.....	27
CAPITULO III.....	29
RESULTADOS.....	29
Encuesta sobre la regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios.....	29
Conclusiones.....	43
Recomendaciones.....	43
Bibliografía.....	47
Anexos.....	50

RESUMEN

Teniendo en cuenta que el fin específico está en dar solución al conflicto de interés causado por el asunto de las particiones a la vez eliminando incertidumbres con relevancia jurídica efectivizando aquellos derechos sustanciales; consecuentemente lo que se pretende en lo jurídico es el logro de una paz social, la cual es considerada el fin abstracto del ordenamiento adjetivo.

Puesto que la posesión efectiva da a los herederos a los comparecientes al momento de notariarla y registrarla sin realizar un examen previo a la legitimidad de los supuestos herederos se queda sin piso el vínculo de parentesco o de matrimonio del causante.

La acción de venta de derechos comprendida en la ley señala: “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

SUMMARY

Given the specific fin is in Dar Solution to Conflict of Interest Caused by matter of the partitions at once eliminating uncertainties Those making effective legal relevance substantial Rights; consequently the aim is legal in achieving social peace , which is considered the fin abstract adjective order.

Because the actual possession gives the heirs to those appearing when notarized and record without a prior to the legitimacy of heirs assumptions exam family relationship or marriage of the deceased runs out flat.

The action is comprised sale of rights which states: “None of the coassigns a universal or singular thing to be compelled to remain in undivided; partitioning the assigned object you can always be ordered so that the co-assings have not specified otherwise.”

TEMA.

“LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN
VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS”

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN.

EL PROBLEMA

IRREGULARIDADES CON LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS

Mundialmente y a nivel latinoamericano existe un apresuramiento en la evolución judicial, la humanidad debe ajustarse con lo real donde lo que se interprete y practique jurídicamente se cumpla a cabalidad beneficiando a quienes tengan la necesidad. El código civil habla de una sucesión de bienes por motivo de fallecimiento, el código de procedimiento civil en su tercer y cuarto libro. Los efectos legales en una indivisión dentro de derechos y acciones hereditarias donde casi siempre hay inmuebles indivisos en derecho hereditario puede ser este uno de los cónyuges sobrevivientes o ya sea porque uno de los herederos muestre desacuerdo para la partición o en su defecto la división hereditaria es ejecutada verbalmente; y con medidas y linderos que ellos mismos lo hacen sin participación de la autoridad competente y de esta forma hace la partición de los bienes inmuebles sin tomar en cuenta o prevenir las acciones legales que conlleva la debida formalidad en esta clase de actos.

Aquí quienes heredan, dan en venta los derechos y acciones, que permite actualmente el Código de Proceso anteriormente Código de Procedimiento Civil. Lo cual se trata de dar en venta los derechos y acciones no especificando las linderaciones, es decir se describe el terreno o bien inmueble indiviso sin ubicar medidas ni las linderaciones, solo los derechos del terreno total el mismo que posiblemente se repartirá. Comprender exactamente lo importante para el tema, lleva mayor énfasis es que en realidad culmina el acto de transmitir bienes en herencia, debido que actualmente termina una comunidad formada por los favorecidos de una herencia, entidad jurídica misma que es conocido como Sucesión.

La finalidad de la Constitución de la República del Ecuador actual trata de moldear unos habitantes con nuevas visiones identificados en concientizar en todas sus formas de manera general la patria Ecuatoriana. Esto se debe a que la posesión efectiva de las personas que comparecen en el instante de legalizarla no efectúan una inspección o análisis para probar si se trata de los supuestos herederos o legítimos herederos quedándose en el aire los vínculos de familiaridad, o la sociedad conyugal del difunto a los familiares legítimos, reales herederos, deja la totalidad entre dicho a los derechos sucesorios.

La división hereditaria realizada mediante la intervención de la autoridad competente y aquellas divisiones que realizan los herederos que siempre debaten la

proporción hereditaria que les corresponde o deja de corresponderles dejadas por los difuntos dueños de los bienes inmuebles en disputa sin la participación de la autoridad competente sin tomar en cuenta las acciones legales, induciendo discordia hogareña, enfrentamientos que resultan en varios casos irremediables, obstruyendo el mandato de las leyes, de esta manera abrumando a gran escala los tribunales de la judicatura con procedimientos a causas de los desacuerdos de intereses que priorizan estos casos, las cuales inicialmente podían ser evitables.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Dar a conocer sobre la regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Examinar y relacionar varias jurisprudencias a nivel mundial con el afán de lograr un orden jurídico similar en el País.

- Informar sobre el tema al personal que labora en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Rocafuerte.

- Hacer hincapié en la división de bienes inmuebles hereditarios para la venta de derechos y acciones.

- Diseñar una propuesta para que en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Rocafuerte disminuyan controversias e indivisión en las ventas de bienes inmuebles como Derechos y Acciones.

BREVE DESCRIPCION CONCEPTUAL.

La venta de derechos y acciones se refiere a la proporción que posee un individuo en un bien inmueble que física y realmente no está dividido o, específicamente, se trata de la cuota de bienes. Se produce cuando existen varias personas dos o más que tienen derecho sobre el mismo bien inmueble. En el mencionado caso encuentra frente a una forma de propiedad, lo cual regula el Código Civil El Art. 1841 del Código Civil, señala que “La cesión a crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título”. O sea que es contrato es específicamente real, porque la cosa materia de entrega se refiere al título el mismo que en sus anotaciones hace constar el traspaso del derecho de lo contrario la cesión no tendrá valor.

Un traspaso de derechos es aquel documento o título, el cual simboliza el derecho que ha sido cedido, con la entrega del documento o título no existe cesión de derecho, el dominio o la propiedad de los derechos personales no se transfiere tan solo por efecto de poseer en las manos los contratos o títulos, este se efectúa por la entrega del título que acredita esos derechos. Con lo señalado se puede recalcar que la cesión se realiza por escrito y requiere solemnidad notarial y registral para que se convierta en un título, recomendando que esta forma sea vía contrato pues ésta puede ser a título oneroso o gratuito, y si es oneroso se asimila a la compra venta y se refiere a la gratuita existe una donación entre vivos aplicando las respectivas normas de esta figura jurídica.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

ANTECEDENTES

Acorde a la múltiple variación que puede palpar la sociedad del estado Ecuatoriano tanto en el ámbito jurídico como en el aspecto social, imperiosamente se puede precisar en qué proporciones graduales el orden legal consuma su intención o propósito. Teniendo en cuenta el propósito específico está en solucionar la contrariedad en interés para anular toda duda desde el ámbito jurídico, efectivizando la legalidad de la materia; seguidamente tratando de alcanzar calma dentro de la sociedad jurídicamente, estimando este el fin abstracto del orden adjetivo. De acuerdo a las pretensiones planteadas que propone esta tesina proyecta esclarecer particularmente el objetivo del procedimiento al comprar derechos y acciones que se tratan de la indivisión de algún bien inmueble.

Procedimiento que se trata del caso supuesto en el cual un coasignatario da en venta o cesión su cuota hereditaria a una persona desconocida gozará esta persona legalmente el mismo privilegio que quien dio en venta o cesión, podrá solicitar una

partición y actuar en este acto, o sea que la venta de derechos y acciones, se determina en las leyes del Ecuador.

Descripción del Objeto de Investigación

El principal objetivo de esta investigación es dar a conocer sobre la regularización los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarias para ello necesita constatar con escrituras que se hayan inscrito en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Rocafuerte de la Provincia de Manabí en el año 2015. Teniendo en consideración la presencia de la legalidad con el objetivo principal de reglamentar y dar valor haciendo respetar los derechos ciudadanos. El fondo de la tesina que se elabora comprende intereses de suma importancia para el logro de entendimiento y aplicación de lo que concierne a la temática planteada, encontrándose ordenada con precisión en su estructura tomando en cuenta las estipulaciones específicas definidas.

PREGUNTA PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

¿Cómo la Regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios, puedan garantizar seguridad jurídica y trasposos?

VARIABLES E INDICADORES

VARIABLE INDEPENDIENTE

Regularización de bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios

VARIABLE DEPENDIENTE

Seguridad jurídica y traspasos

TERMINO DE ENLACE

Garantizar

INDICADORES

- Regularización
- Inmuebles como cuerpo cierto
- Indivisión
- Venta y traspasos
- Derechos y Acciones
- Garantía
- Seguridad Jurídica

PREGUNTAS COMPLEMENTARIAS DE LA INVESTIGACIÓN

- ✓ ¿De qué manera regularizar los bienes indivisos que han sido vendidos como derechos y acciones de bienes hereditarios?
- ✓ ¿Cómo dar a conocer a las personas que se le han vendido derechos y acciones para que realicen el trámite ante la autoridad respectiva?
- ✓ ¿De qué manera se puede simplificar los trámites?
- ✓ ¿Qué papel o que rol tendrán los notarios y los jueces en esta regularización de los bienes indivisos?
- ✓ ¿Si los derechos y acciones que ya no se puedan vender, que pasará con los demás bienes?
- ✓ ¿En qué sentido regularizará la no venta de derechos y acciones de bienes inmuebles?
- ✓ ¿De qué forma se garantiza la seguridad jurídica de la no venta de derechos y acciones?
- ✓ ¿De qué forma la regularización de los bienes inmuebles indivisos aportará para el bienestar de un cantón?

FUNDAMENTACION TEÓRICA.

Antecedente de Estudio

Legalmente, *el hecho de vender bienes hereditarios* logra definirse con puntualidad en el Régimen Sucesorio a manera de *fragmentación de valores o*

bienes concretos de aquellos que se hallan en un registro y forman parte de una herencia, realizada individualmente a los que comparecen como retribución de los haberes, de acuerdo a cada escritura. Conforme se menciona anteriormente está el proceso de una partición de bienes dejados en herencia donde el juicio al tratarse de Trámite Especial posee un poco de complejidad, encontrándose establecido dentro del Código de Procedimiento Civil, dejando percibir que se trata de un trámite extenso y duradero.

Existen mandatos que conducen al juicio o trámite de partición que permiten seguirse dentro de juicios ordinarios lo mismos que atesoran su original proceso al amparo fundamentado en el Código de Procedimiento Civil Art. 395 y artículos consecutivos. La presencia de la Ley de Registro de tierras es esencial para efectuar una sucesión de bienes inmuebles existentes en los Registros de la Propiedad se confirma lo fundamental al darse a conocer si el causante ha dejado derechos recaídos en bienes inmuebles que constan en el Registro, quienes heredan al instante de tomar las acciones que les corresponden corren el riesgo de perder o encarar problemas si el causante descuido el hecho de Registrar a nombre propio los derechos que le correspondían sobre los bienes inmuebles.

Resulta imprescindible iniciar comprendiendo que se da al momento de tratarse de una “condición o etapa indivisa”, en que en una sucesión exclusivamente no se muestra en razones de un deceso, también ante la gama de sucesos judiciales.

Encuentra una situación indivisa en el momento en que varios individuos ya sean dos o más, tengan derecho de cuota en el mismo o bien o cosa, es de vital importancia para su presencia la legalidad del titular formen parte de una naturaleza análoga. La afluencia de diversos herederos produce al fenecimiento del dueño de la cosa una situación indivisa relativo al bien que engloba el cuerpo hereditario.

La partición procura dar por terminada dicha situación, asignándoles a todos los beneficiarios los bienes que le pertenecen por derecho. Hay indivisiones clasificadas a título universal y singular, pertenece a copropiedad en el momento que se trata de algo singular recayendo sobre la singularidad, pero si recae en la cosa universal, se denomina comunidad. Se considera esencial tomar en cuenta la apreciación del Código Civil, a la indivisión se la observa simplemente como “Estado de transición dirigido hacia un dominio individual” el cual es considerable mantener por un pequeño lapso de tiempo, útil para dar una asignación correcta del bien inmueble de acuerdo a los derechos cuotativos de cada comunero.

Durante el tiempo que los bienes se encuentren indivisos los herederos poseen un derecho de cuota sobre la indivisión, el cual se encuentra sobre la totalidad de la masa hereditaria, por ende luego de la partición esa cuota ideal y abstracta se radicará en bienes determinados. El hecho de vender derechos y acciones se interpreta como: “Ningún coasignatario tiene la obligación de mantener acciones indivisas; se puede solicitar la partición de la cosa siempre y cuando los

coasignatarios no hayan acordado lo contrario.” Lo que es definido como lo que corresponde a los coasignatarios solicitar dar término al estado de indivisión.

SITUACIONES QUE IMPIDEN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS.

“Puede solicitarse siempre y cuando los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario” y luego indica que la indivisión no puede estipularse por más de cinco años, objetando que al cumplir el lapso de tiempo estipulado puede renovarse lo pactado. Dado el suceso en el cual se haya estipulado una indivisión por un lapso mayor de cinco años, se presenta una sanción que consiste en que lo pactado exige únicamente respecto a los primeros cinco años, cuando transcurra este tiempo cualquier heredero puede solicitar la partición, lo cual da a entender que exceder el lapso de tiempo les es inoponible.

“Art. 1338.-Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”

“Art. 1341.- Si un coasignatario vende o cede su cuota a un extraño, tendrá éste igual derecho que el vendedor o cedente, para pedir la partición e intervenir en ella.”

Leyes Ecuatorianas. Código Civil, Suplemento – Registro Oficial N° 46. (2005)

“Art. 1342.- Si falleciere uno de los coasignatarios después de habersele deferido la asignación, cualquiera de los herederos de éste podrá pedir la participación; pero formaran en ella una sola persona, y no podrán obrar sino todos juntos o por medio de un procurador común.”

Leyes Ecuatorianas. Código Civil, Suplemento – Registro Oficial N° 46. (2005)

“Art. 1344.- El juez de lo civil del domicilio de la persona de cuya sucesión se trata, será competente para realizar la partición judicial de los bienes del causante.”

Leyes Ecuatorianas. Código Civil, Suplemento – Registro Oficial N° 46. (2005)

“Art. 1345.- Si todos los coasignatarios tuvieren la libre disposición de sus bienes y concurrieren al acto, podrán hacer la partición por sí mismos.”

Leyes Ecuatorianas. Código Civil, Suplemento – Registro Oficial N° 46. (2005)

Si bien el fin de la ocupación jurídica radica en el derecho de las propiedades, el derecho es confundido con la cosa (debido a las extensas atribuciones de la propiedad). En esto al momento de vender la propiedad sobre una cosa. Respecto a los derechos restantes (no propiedad y que sean transferibles), como derecho de modo intangible se dispone de ellos, el derecho es real y sobre inmueble, si

ejemplificamos un usufructo, por ser el usufructo un derecho, es algo incorporal susceptible de transferencia o transado. De este modo quien realiza una adquisición, evidentemente adquiere solamente el usufructo (uso y goce de un inmueble pero no su disposición, ya que ésta aún le pertenece al nudo propietario).

Generalmente al momento de comprar o transferir derechos reales, generalmente es regla, lo que está comprando son los derechos reales limitados sobre el bien inmueble, es decir adquiere facultad sobre la cosa (goce y uso), o puede darse el caso de la universalidad o parte de esta (herencia), puede permitir a que se adquiriera el bien inmueble o una parte de él, etcétera; necesariamente hay que dejar claro, que aquel título que el Código Civil ha destinado para la Cesión de Derechos, lo cual se debe comprender en sentido de Cesión de “Créditos Normativos” (trata la clasificación de títulos valores, que es diferenciada de créditos a la orden y al portador), y no como la alusión a “derechos personales” o créditos definidos por el mismo Código.

Teniendo en consideración que la Ley se halla presente con el fin primordial de normar y dar a respetar los derechos de los individuos, se incluye en una paradoja el hecho de que un trámite de bienes hereditarios lleve una duración de mucho tiempo en años permitiendo a los individuos sin la propiedad de los bienes que les asiste por derecho aquellos que eran pertenencia del causante, por tanto es de suma importancia y muy necesario reformar el Código Civil. Con bases al presente época, cabe mencionar y adaptar los trámites de indivisión más claro y eficaz con quienes

administran la justicia actualmente, desempeñando cargos de autoridades competentes en unidades judiciales de la familia, mujer, niñez y adolescencia del Ecuador.

Debido a su inocencia jurídica en conjunto con su experiencia inicial, se puede observar los procesos de Partición dilatados, La acción puede transmitirse por acto entre vivos (cesión) o por causa de muerte (sucesión). En principio son transmisibles todas las acciones, pero algunas no lo son en razón de que protegen un derecho personalísimo que solo puede ser reclamado por su titular. En el artículo 1338 inciso 2 del Código Civil, dice lo siguiente “El comprador de una cuota de la cosa singular que es parte de los bienes de una sucesión, no podrá demandar la partición de ellos.”

La estipulación de plazo para la indivisión determina que “no puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.” El motivo de una Partición es lo que su propio nombre indica una Partición de bienes de una colección compleja de actos que se encaminan a dar un final a los estados indivisos a través de una liquidación y la propia distribución en lotes o partes del bien inmueble poseído en proindivisión entre todos los coparticipes, partes que tengan proporción con el derecho cuotativo de cada uno estos. Se dan las particiones dando fin a una indivisión mediante la distribución y adjudicación de los bienes a todos los herederos proporcionales de sus cuotas, en el

instante de la muerte o fenecimiento del causante se produce la indivisión de su patrimonio.

En la Republica Bolivariana de Venezuela se determina que El artículo 506 del Código de Procedimiento Civil establece que “Las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho...”, es decir, que aquél que afirma un hecho tiene que probarlo, para que su alegato no se considere infundado.

BREWER – CARIAS, ALLAN, (1993) El control concentrado de la constitucionalidad de las leyes, Jurídica Venezolana.

En el vecino País Colombiano la Ley 29 del año 1982 y al tratarse de una ley de gran extensión se puede mencionar el libro III del Código Civil desde sus artículos 1008 hasta 1442, se encuentran establecidas las órdenes hereditarias de la sucesión. Mencionado esto se puede ejemplificar que los fallecidos antes del mes de marzo del año mencionado al inicio de este párrafo cuyo trámite de sucesión no ha sido realizado, toman para su aplicación la Ley número 45 del año 1936 la cual señala principalmente que los hijos extramatrimoniales llamados así en esa época, recibe en herencia solo el cincuenta por ciento de la cuota hereditaria que le pueda corresponder a uno de los hijos matrimoniales o llamados hijos legítimos.

CAMACHO AZULA, JAIME (1993). Manual de Derecho Procesal civil, tomo III, 2da edición. Temis, Bogotá.

La manera que tradicionalmente tienen de realizar sus adquisiciones es preferible cuando las personas a intervenir se encuentran vivas, de la parte causante o de quien fallece a la parte heredera o quien hereda, se da la sucesión, cuando el sucesor posea el derecho de recibir en herencia por la Ley 29 de 1982 o por un testamento que otorga un testador mientras esta vivo siempre y cuando sea otorgado válidamente y se encuentren conforme a la Ley las asignaciones testamentarias, o sea, están asignadas correctamente. (Cuando un testamento no se encuentra elaborado correctamente se realiza la impugnación del mismo).

En el País de Centroamérica específicamente México en el Ordenamiento Procesal se puede mencionar desde los artículos 1146 hasta 1169 donde se refieren al interdicto de la adquisición de la Posesión Hereditaria y esencialmente en estos se realiza el acto de protección al abintestato o también llamado heredero testamentario para poder proceder con un reclamo de la posesión de bienes dejados en herencia contra los que no poseían a títulos de usufructuarios o dueños, en el caso de que no existiere una Albacea ni cónyuge sobreviviente se puede suponer que debe seguir en la Posesión de los bienes del fondo social de un matrimonio.

BREWER – CARIAS, ALLAN, (1993) El control concentrado de la constitucionalidad de las leyes, Jurídica Venezolana.

Al acreditar los derechos de los herederos a través de la información testimonial o comúnmente denominado testamento en caso de intestado, si no se ha realizado la declaración de los herederos aún, o si ya fue realizada esta y a través de ello, la

autoridad competente es decir un juez concede la posesión a los herederos sin perjuicio de terceros, además ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, también la publicación por edictos en la prensa escrita diario de mayor circulación y en el boletín judicial, a causa que se pueda presentar cualquier persona que no esté de acuerdo o intervenga como contradictor en el plazo de sesenta días a partir de la primera publicación.

En caso de no haber oposición, el Juez o autoridad competente realiza la confirmación de la Posesión de quien ha heredado, posee la Resolución, de acuerdo al artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil vigente anteriormente, las causas siguientes: “I.-. Que no se pueda admitir, después de dictada, reclamación alguna contra la posesión dada; II.-. Que solo quede al que se crea perjudicado, la acción de propiedad; III.-. Que si se intenta esta, continúe disfrutando la posesión, durante el juicio, la persona que la hubiere obtenido.”

Garantía a la tutela jurisdiccional prevista en el artículo 17 de la Constitución Política de México, sus alcances.

ROL DE LA PARTICIÓN

La partición nace por la muerte del titular del dominio puede ser de uno o de otro cónyuge o de ambos, si es de uno de ellos el cónyuge sobreviviente de acuerdo a la Ley heredaría el 50% de los bienes y el restante para los demás herederos, donde su ejecutoria de reparto tendría dos parámetros; el primero con la aceptación de

todos y cada uno de sus herederos donde pasaría a ser una partición extrajudicial que implica un reparto voluntario, donde su figura jurídica se torna más fácil debido al entendimiento de todos sus coherederos teniendo nuestra legislación ecuatoriana medios más rápidos para poder hacer la partición.

Como es la partición de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón, las notarias y las registradurías, el otro parámetro es el más difícil y conflictivo, donde nace, crece, se reproduce la esencia del problema motivo por el cual se realiza la presente investigación, los herederos cuando no se ponen de acuerdo en la partición ya sea esta por la situación geográfica donde le toca su parte o sea esta por las medidas o por zonas que son privilegiadas refiriéndose a estas por carreteros o calles adyacentes o por sequias, ríos, pozas, y hasta presas y represas que favorezcan o defavorezcan a una que otra propiedad partida.

He ahí donde se crea el problema y esta heredades pasarían a la división judicial, donde las normas legales de nuestro país la resuelven con un litigio que conlleva un tiempo exagerado por la sencilla razón de que se necesita hacer el inventario y demás solemnidades que requiere el proceso, esta clase de partición requiere de que uno o los herederos propongan a un juez de lo civil con una demanda la división judicial de la misma, la particularidad y el problema de este acto implica gasto tiempo y dedicación llevarlo a efecto, es por esta razón que ninguno de los herederos se atreve a realizar esta clase de pedido judiciales permaneciendo estas

indivisas por años, es ahí donde nace la venta de derechos y acciones que la ley permite y es la que ocasiona los problemas existentes en la mayoría de los bienes inmuebles del país

LA INDIVISION Y SU CLASIFICACIÓN

La indivisión es un estado en el cual tienen derecho varios herederos sobre el mismo bien, se muestra un bien indiviso al momento del fallecimiento del propietario de un bien que constituye la masa hereditaria, la indivisión se clasifica en la indivisión a título singular y la indivisión a título universal, cuando los bienes indivisos recaen sobre la cosa singular esto va a corresponder a copropiedad, en cambio si esta va sobre la universalidad será denominada comunidad, en la indivisión cada heredero posee el derecho sobre una cuota de el bien o bienes indivisos, pero el derecho no determina el bien o la parte del bien sino la masa hereditaria en su totalidad.

VENTA Y TRASPASO DE INMUEBLES

La legislación ecuatoriana tiene como principio general la venta de los bienes en este caso de inmuebles que no es otra cosa que un contrato entre dos o más personas que se obligan la una a entregar la cosa y la otra a dar lo pactado por la cosa vendida, contrato estos que tiene formalidades legales que cumplir para su correcta y debida legalización donde la registradurias de la propiedad, juega un rol importante dentro

de la seguridad jurídica que conlleva las estrictas medidas con la propiedad y sus compromisos financieros de los que tuviere, es decir que con el certificado de bienes que solicita el vendedor este debe ser expedido por el registrador con total amparo en las leyes y con lo que consta dentro de los archivos que reposan en sus oficinas.

Esto da lugar a que una vez, después de haber cumplido todas las formalidades legales estipuladas en el contrato lo referido anteriormente debe ser elevado a escritura pública y posterior de esto ser registrado y anotado en la base de datos que posee el catastro de los GAD municipales, esto acto constituye el traspaso legal y en debida forma hacia la persona que constan en el contrato como comprador el mismo que sera el responsable de poder mantener su propiedad con los debidos pagos de impuesto que les exige la Ley, y a la vez poder hacer transacciones que la Ley le permita como: compraventa donaciones hipotecas cesiones etc.

REGULARIZACION DE DERECHOS Y ACCIONES

En el Ecuador existe una cantidad inimaginable de propiedades indivisas por la venta de ciertos herederos como derechos y acciones sin que la persona que los adquiere tenga un criterio jurídico de la magnitud del problema que está comprando, que en muchos cantones del País violando preceptos legales venden estos terrenos como cuerpo cierto sin antes haber sido repartidos, e ahí el malestar a nivel nacional de estos bienes, ya que los mismos no sirven para ciertas figuras legales como por

ejemplo la hipoteca porque en realidad lo que compran es una parte del todo que aun no está dividida, es por eso que es indispensable la regularización.

Reformando la ley donde estos terrenos que ya fueron vendidos y que no están regularizados se han inscrito bajo la realización de un procedimiento como cuerpos ciertos para que los mismos tengan las prebendas de la Ley, gran parte de este problema dentro de las investigaciones realizadas proviene de los técnicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales que desconocen o poseen bajos y hasta escasos conocimientos lo mismo que tiene una incidencia negativa en la interpretación porque con dificultad logran interpretar de una manera errónea lo que contiene un certificado de bienes.

Esto se debe a que la mayoría de los técnicos que prestan sus servicios en las municipalidades son ingenieros o especialistas en el área civil su área es el manejo e interpretación de construcciones por lo que aunque no poseen conocimientos en el área legal; es por esto que es menester ahora que los GAD Municipales tienen la administración de los registros, prioricen la coordinación tanto con el registrador, el área del departamento de avalúo y catastro y el departamento legal para inducir a esto a que se tome una sola línea de conducta, específicamente sobre la venta de los derechos y acciones donde esta clase de técnicos desmembran terrenos que no han sido anteriormente divididos por lo que ellos incurren en faltas graves con consecuencias legales impredecibles.

METODOLOGÍA

MODALIDAD:

La investigación es de modalidad cuantitativa categoría no experimental, diseño descriptivo, lo cual consiste en el estudio, análisis de bienes indivisos vendidos como derechos y acciones, describiendo en este trabajo la realidad actual de la situación investigada, tales como se presenta en Rocafuerte mayoritariamente en las zonas rurales o comunidades, justificando los resultados de la presente investigación en las costumbres nativas del lugar, analizando el caso de las escrituras indivisas tratando de buscar la regularización de estos trámites para beneficio de la comunidad Rocafortense en general, esta investigación es realizada en el Registro de la Propiedad del Cantón Rocafuerte.

POBLACIÓN O UNIVERSO

La población o el universo considerados en la presente investigación corresponden a los involucrados en el tema con conocimientos sobre el mismo y de usuarios que poseen escrituras indivisas que se emitieron y efectuaron en el Registro de la Propiedad del Cantón Rocafuerte.

MUESTRA

El tamaño de la muestra se definió por el número de usuarios que poseen escrituras indivisas que se emitieron y se efectuaron en el Registro de la Propiedad del Cantón antes mencionado, teniendo en cuenta los criterios de inclusión y exclusión.

CRITERIOS DE INCLUSIÓN

1. Cónyuges de los causantes
3. Herederos de escrituras indivisas
4. Representantes de herederos con poder

CRITERIOS DE EXCLUSIÓN

Sucesiones testadas.

TABLA # 1

TABLA DE POBLACION Y MUESTRA

UNIDADES DE OBSERVACION	POBLACIÓN	MUESTRA
-------------------------	-----------	---------

• Usuarios que poseen Escrituras Indivisas	24	20
• Personal del Registro de la Propiedad	5	5
• Tramitadores	15	14
• Código Civil	3	3
Art. 1338		
Art. 1341		
Art. 1342		
Art. 1343		
Art. 1841		
• Código de Procedimiento Civil	3	3
Art. 395		
Art. 675		

MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

MÉTODOS TEÓRICOS:

Análisis de los efectos que producen los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios, lo cual permite identificar las consecuencias y magnitudes del problema, así como las afectaciones en la población objeto de estudio.

Deducción a partir de un razonamiento generalizado del problema sobre las ventas de bienes inmuebles indivisos como derechos y acciones para individualizar cada trámite de manera específica y plantear posibles soluciones.

Inducción con el respectivo análisis de un trámite particular para sacar una conclusión y buscar las alternativas que resuelvan el problema en general.

Síntesis de los procesos del problema analizado en este trabajo investigativo para alcanzar los objetivos planteados y elaborar la propuesta.

MÉTODOS EMPÍRICOS:

Cuestionario de encuesta a los empleados públicos que laboran en el Registro de La Propiedad del cantón Rocafuerte a través del cual se obtienen resultados numéricos que permiten plantear las respectivas recomendaciones para el alcance de los objetivos.

Guía de Observación Documental de las escrituras o trámites relacionados a las ventas de derechos y acciones de inmuebles en indivisión, para poder realizar un análisis de la realidad investigada, lo cual aporta con información veraz para la recopilación de datos en el presente trabajo investigativo.

PROCEDIMIENTO:

Para procesar la información se analiza y clasifica los criterios más relevantes del tema investigado a través de los métodos mencionados anteriormente, debido a la facilidad que brinda en la obtención de datos para la evaluación de cada una de sus variables investigativas y posteriormente el análisis de resultados del presente

trabajo de investigación, para lo cual también es necesario considerar el procedimiento de la recolección de datos mediante la observación lo cual a continuación se describe:

- Observar el problema mediante este proceso se clasifica la información y se estructura el diseño de estudio investigativo.
- Recolección de datos para obtener mayor precisión en la ejecución de la investigación recurriendo a la utilización de instrumentos de la observación, lo cual permite al investigador identificar errores en el problema investigativo.
- Documentar la búsqueda de información observada mediante el desarrollo de la encuesta

CAPÍTULO III

RESULTADOS

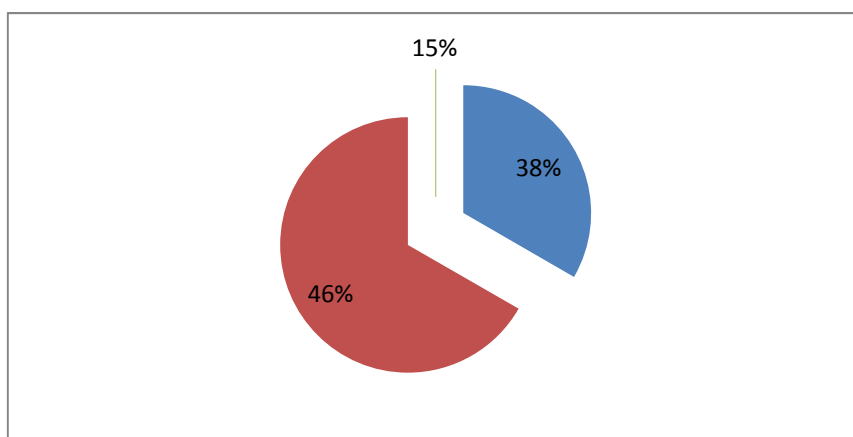
ENCUESTA SOBRE LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS

1.- ¿Existe la posibilidad de tramitar venta de derechos y acciones?

TABLA # 2

X	F	%
SI	6	15
NO	15	38
TAL VEZ	18	46

GRÁFICO # 1



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUADRO

N° 2 Y GRÁFICO N° 1

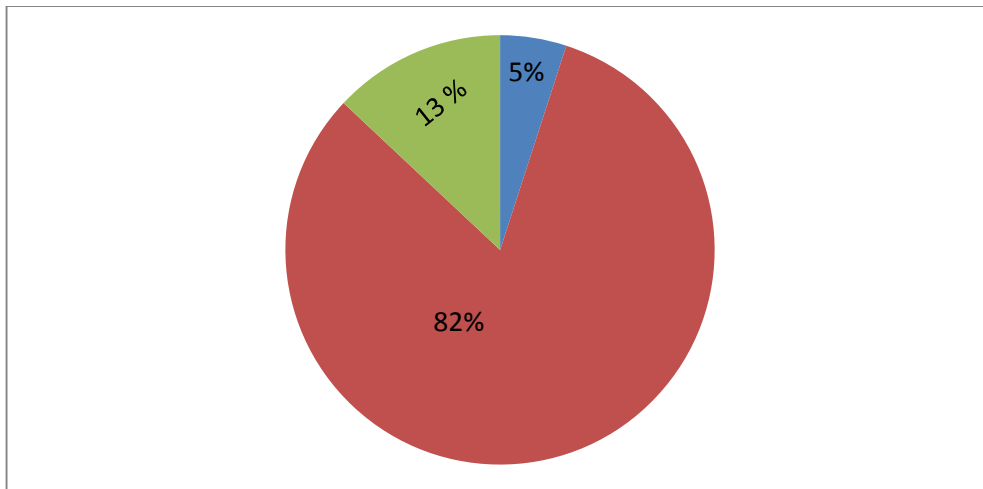
De la totalidad de encuestas aplicadas a los usuarios y propietarios de bienes inmuebles indivisos del Cantón de Rocafuerte sobre si existe la posibilidad de tramitar venta de derechos y acciones, los resultados indican que el 15% sí considera que existe la posibilidad del trámite mencionado, así mismo los resultados de las encuestas representan que un 38% menciona que no existe la posibilidad de tramitar venta de derechos y acciones, cabe recalcar que entre las personas encuestadas en este trabajo investigativo el 46 % se destaca en su respuesta tal vez, destacando en este porcentaje que en su mayoría las personas desconocen este trámite de partición y siempre lo realizan a su manera extrajudicialmente sin realizar ningún trámite, por ser un cantón eminentemente agrícola a diferencia de los demás cantones, que su población se concentra mayoritariamente en la zona rural.

2.- ¿Se deben evitar las particiones?

TABLA # 3

X	F	%
SI	2	5
NO	32	82
TAL VEZ	5	13

GRÁFICO # 2



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUADRO

N° 3 Y GRÁFICO N° 2

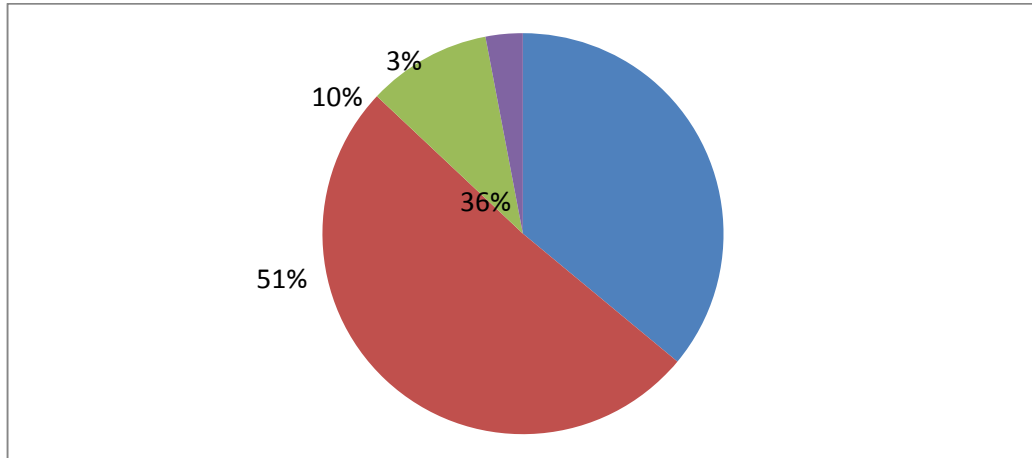
En cuanto a los datos investigados con la presente encuesta sobre si se deben evitar las particiones al evaluar las encuestas se observa que el 5% responde afirmativamente apoyando a la evitación de las particiones, mientras que el 82% correspondiendo este porcentaje a la mayoría de los encuestados respondió que no a esto de evitar las particiones, sin embargo se debe considerar que existe un 13 % con una respuesta tal vez conformando este el grupo de personas que se muestra indiferente quizá por desconocimiento del tema, en esta tabulación encontramos el mismo fenómeno social donde se demuestra una vez más el desconocimiento jurídico, para dejar hecha la partición ya sea esta judicial y extrajudicial como la Ley manda, además es de recalcar que el trámite de partición judicial es un trámite muy extenso dentro de los juzgados de la Republica que llega a durar hasta 5 años y este es un motivo suficiente para las apersonas que conocen de este trámite realizarlo.

3.- ¿Se realizan particiones extrajudiciales?

TABLA # 4

X	F	%
Diariamente	1	3
Semanalmente	4	10
Mensualmente	14	36
Nunca	20	51

GRÁFICO # 3



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUADRO

N° 4 Y GRÁFICO N°3

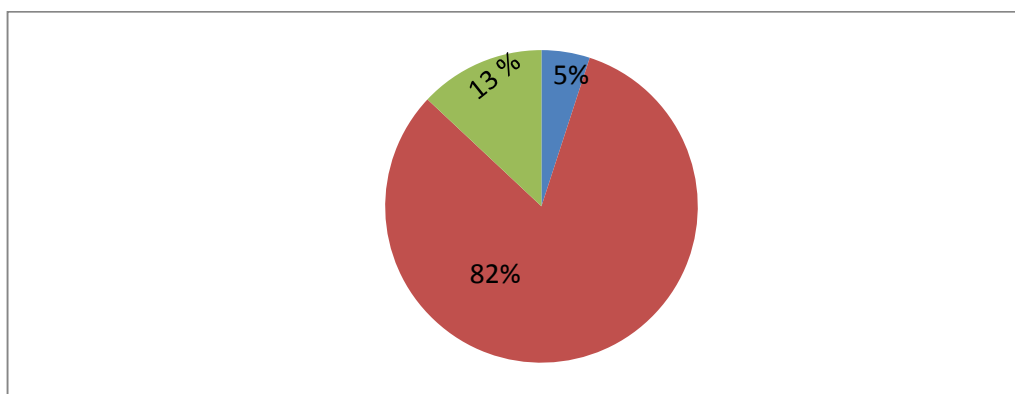
Según la recolección de datos en el cantón Rocafuerte se realizan particiones extrajudiciales diariamente en un 3%, mientras que también se dan este tipo de trámites semanalmente en un 10%, incrementando su porcentaje mensual a un 36 %, aunque también existe un gran porcentaje representado en 51% que estima que las particiones extrajudiciales no se realizan con mucha frecuencia, la razón fundamental de este fenómeno social dentro de las campiñas manabitas de que nuestras familias en nuestra zona rural son muy numerosas, esto dificulta la partición extrajudicial porque casi siempre, nunca se ponen de acuerdo en el reparto porque se prefiere los terrenos que están con ventaja sobre otros geográficamente hablando, ya sea esta preferencia por un arroyo, por un río, por un carretero, por una calle principal o por zonas de planicie.

4.- ¿Son de preferencia de las personas las particiones judiciales?

TABLA # 5

X	F	%
SI	2	5
NO	32	82
NUNCA	5	13

GRÁFICO # 4



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DEL CUADRO N° 5 Y GRÁFICO N° 4

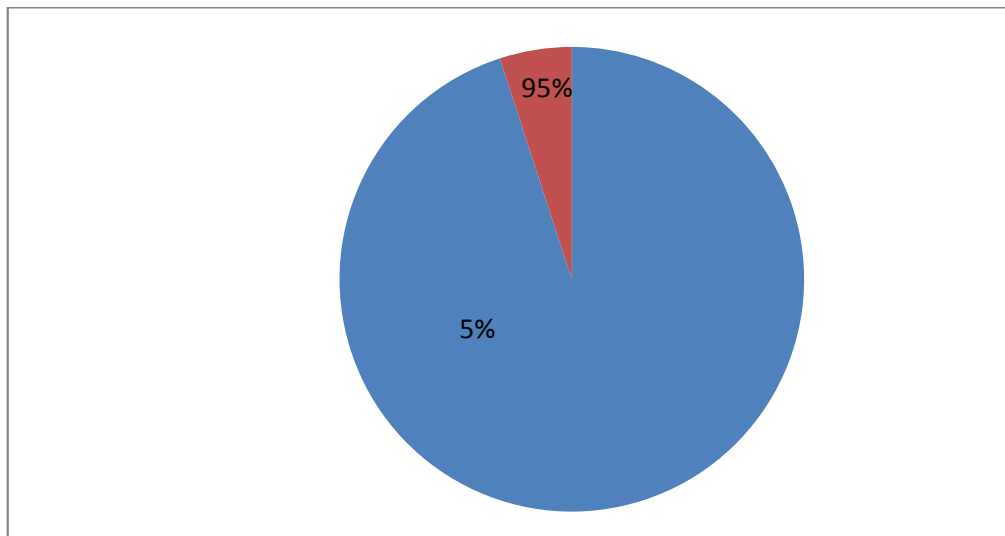
De acuerdo a los resultados que refleja la encuesta realizada en este trabajo investigativo en lo referente a la preferencia de las particiones judiciales para las personas que habitan poseen propiedades en el cantón Rocafuerte se muestra de la siguiente manera el 5% dice que para las personas SI es de preferencia las particiones judiciales, mientras que en su mayoría representada en este análisis con el 82% da una contestación negativa estableciendo que NO es de preferencia para aquellos individuos las particiones judiciales debido a los costos económicos que conlleva realizar el trámite judicial de una partición, por otro lado hay porcentaje medio a su vez demostrado en los respectivos cuadros estadísticos con el 13 % el cual respondió que NUNCA ha sido ni será de preferencia de los poseedores de un trámite de partición recurrir al medio judicial.

5.- ¿Puede revocarse una partición?

TABLA # 6

X	F	%
Si	2	5
No	37	95

GRÁFICO # 5



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUADRO

N° 6 Y GRÁFICO N° 5

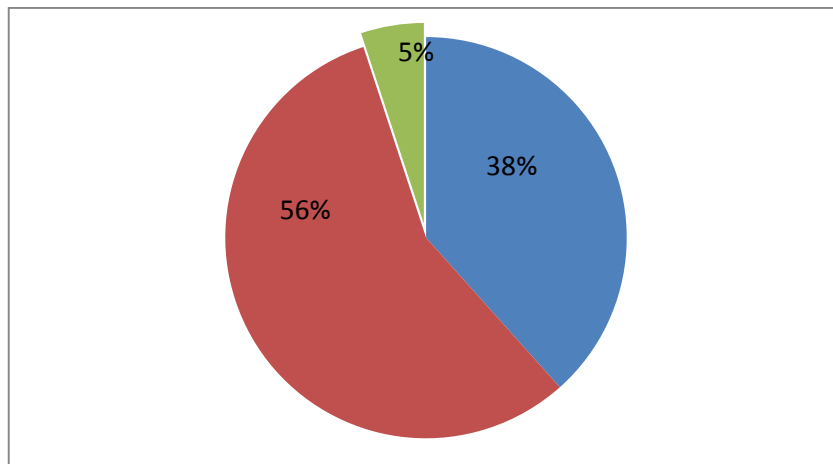
En la encuesta realizada en el cantón Rocafuerte acerca de si puede revocarse o no una partición los resultados muestran en cifras porcentuales que el 5% siendo este una minoría opina que SI se puede revocar una partición, mientras que el 95% opta por dar en respuesta un NO, debido a que encuentran dificultades para realizar la revocatoria de la partición, simplemente porque el cantón donde se realizó la encuesta es de una mayoría agrícola y con asentamientos en zonas rurales, donde poco o nada conocen acerca de una revocatoria de partición, además por vivir en zonas rurales tiene poco o escaso acceso a una asesoría jurídica y la otra es que ellos por ser gente de campo le teme a un juicio muy extenso y prefieren dejar como se encuentra.

6.- ¿Se puede iniciar una sucesión si algún heredero no está de acuerdo?

TABLA # 7

X	F	%
SI	15	38
NO	22	56
TAL VEZ	2	5

GRÁFICO # 6



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DEL CUADRO N° 7 Y GÁFICO N° 6

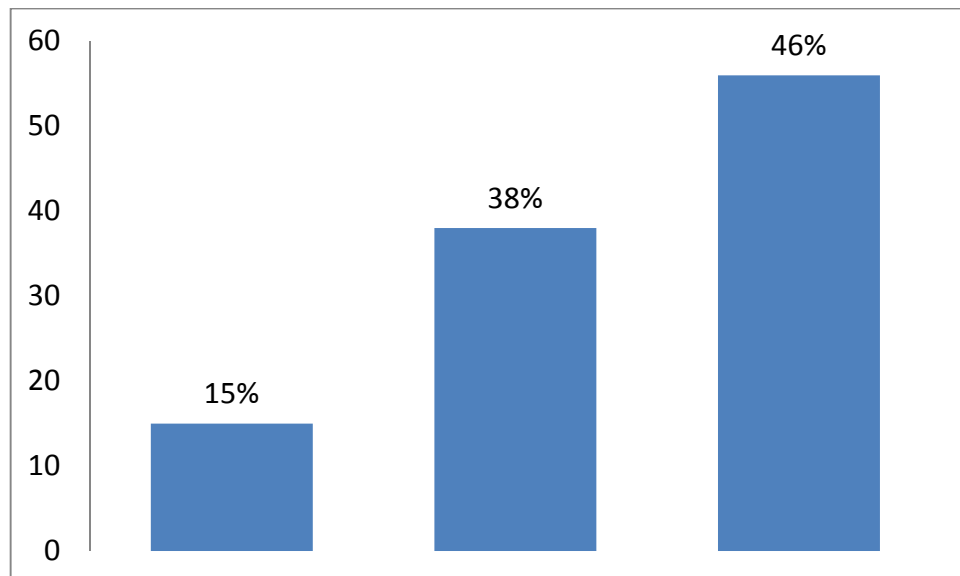
Según los resultados de la información estadística de la encuesta emitidos en porcentajes al evaluar la pregunta si se puede o no iniciar una sucesión en caso de que algún heredero no se encuentre de acuerdo unos dicen que si mientras otros estiman lo contrario, aunque cabe recalcar que un mínimo porcentaje dice tal vez estas respuestas se ven reflejadas en el 38% respondió inclinados con un SI, debido a que se puede iniciar la sucesión en caso del desacuerdo de uno de los herederos, mientras que el 56% siendo esta la mayoría respondió que NO, ya que estiman que no se puede iniciar la sucesión si algún heredero no está de acuerdo, y el 5 % da una respuesta indiferente ya que respondió que tal vez, en esta pregunta se sabe que definitivamente no se puede hacer una partición extrajudicial sin el consentimiento de uno de los herederos, es por esta razón que los herederos optan por vender sus bienes hereditarios como derechos y acciones.

7.- ¿Se puede hacer la sucesión por un solo bien cuando hay varios que integran el acervo hereditario?

TABLA # 8

X	F	%
SI	6	15
NO	15	38
NUNCA	18	46

GRAFICO # 7



Fuente: Encuestas realizadas al personal del Registro de la propiedad

Autor: Ab. Tito Enrique Álvarez Guillén

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DEL CUADRO N° 8 Y GRÁFICO N° 7

Las cifras reflejan los resultados numéricos representados en tablas y gráficos estadísticos de la encuesta realizada para este trabajo investigativo que se realiza en el cantón Rocafuerte sobre si se puede o no hacer la sucesión por un solo bien cuando hay varios que integran el acervo hereditario una minoría representada por el 15% respondió que SI pueden realizar sucesiones por un solo bien cuando existen varios que integran el acervo hereditario, mientras que el 38% responde que NO se puede realizar este tipo de trámite, y en su gran mayoría reflejada en el 46 % respondió que NUNCA se hace una sucesión por un solo bien cuando hay varios que integran el acervo hereditario, el análisis de esta pregunta obedece simple y llanamente a la ignorancia jurídica, porque mientras en la partición extrajudicial si se puede repartirse ciertos bienes y otros no, en la judicial no se puede repartir.

CONCLUSIONES

La regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones constituye un gran aporte para profesionales del derecho, descubriendo el protagonismo de los cambios sociales, reformas legales dentro del desarrollo de un país o una comunidad, teniendo en consideración la importancia en el ordenamiento de inmuebles física y legalmente con lo señalado en el desarrollo del presente trabajo investigativo se puede concluir que ceder derechos hereditarios se refiere al contrato de transferir los derechos patrimoniales del acervo hereditario, ya sea parcial o universal, de una persona que hereda en favor de otro individuo.

Figura estipulada dentro de la naturaleza contractual, debido a que para perfeccionarlo se requiere el aprobación o acuerdo de voluntades del cesionario y la persona que hereda, surgiendo a raíz de él derechos y obligaciones tanto para el heredero como para cesionario es decir para ambas partes, el estudio realizado más el análisis correspondiente del caso y la experiencia recopilada en los años de Registrador de la propiedad y mercantil, conllevan a que haya escogido este, como muy complejo y difícil, como es la sucesión en todas sus formas, pero a mi parecer es imperante la necesidad de evitar la venta de derechos y acciones a los bienes inmuebles, porque esto obliga a que los bienes inmuebles hereditarios queden indivisos, e ahí la necesidad de reformas legales.

El desarrollo de este trabajo es significativo en el área legal porque gracias ello es posible plantear soluciones optimas a los problemas que presenta la comunidad Rocafortense con las ventas de derechos y acciones de una persona en un inmueble que físicamente no se encuentra dividido, es decir permanece en la indivisión, dichas soluciones se plantean en base a los conocimientos sobre el tema, la experiencia, el análisis y estudio de la problemática que presenta las necesidades de diferentes sectores del cantón principalmente la zona rural que por lo general contiene la mayoría de los casos de bienes indivisos con necesidad de dar en venta o ceder dichos derechos.

RECOMENDACIONES.

Es suma importancia realizar una investigación más profunda de los trámites en este tema, debido a su amplitud que el problema abarca gran magnitud en tiempo arrastrando en éste generaciones pasadas, actuales y futuras si no se toma cartas en el asunto por tanto se recomienda:

- Que se inscriba previamente adjudicaciones de los trámites realizados en virtud de particiones a nombre del adjudicatario correspondiente en el respectivo Registro de la Propiedad, previo a una inspeccion realizada por los tecnicos de catastro de los Gobiernos Autonomos Descentralizado Correspondientes, y que se estime una prescripcion de por lo menos 5 años de

haber adquirido el bien como derechos y acciones y que este haya permanecido con sus medidas y linderos desde la fecha que lo tuvo y sin problemas con sus colindantes ya sean estas familias o terceros, siendo estos requisitos indispensables para regularlo como cuerpo cierto a dicho bien que se encuentra e indivisión.

- Se debe establecer un plan de restructuración legal y específica en ciertos artículos del código civil y del procedimiento civil para reducir de manera efectiva la indivisión y la venta de esos bienes indivisos y así manejar estos trámites de manera que beneficien a las personas interesadas, esta sugerencia va dirigida al cambio de la normativa vigente en las leyes ecuatorianas como el código de procedimiento civil, la ley de registro, la ley orgánica de datos públicos y su reglamento, es decir que esta normativa permita con su promulgación en la Ley, frenar de ahí en adelante la venta de derechos y acciones.
- Las Notarías y las Registradurías de la Propiedad debe dar atención especializada complementada con una amplia gama de información en estos casos de tal manera que se pueda dar respuestas favorables a los conflictos de intereses que presentan los usuarios propietarios de bienes indivisos que desean dar en venta sus propiedades en calidad de derechos y acciones, esto quiero decir que tanto los conocedores del derecho que dirigen sus

registradurías y notarías deben de crear departamentos legales que orienten al usuario a tener una perspectiva clara desde el punto de vista legal de lo que va a obtener para evitar futuras complicaciones con el bien.

BIBLIOGRAFÍA.

- Ander – Egg Ezequiel, Aguilar, M. (1998), Como elaborar un proyecto: Guía para diseñar proyectos sociales y culturales. Editorial HVMANITAS – Instituto de Ciencias Sociales Aplicadas, Buenos Aires – Argentina.
- ALESSANDRI RODRIGUEZ, Fernando, (1995), Partición de bienes. Editar editores Ltda. Quito.
- BREWER – CARIAS, ALLAN, (1993), El control concentrado de la constitucionalidad de las leyes, Jurídica Venezolana.
- CAMACHO AZULA, JAIME. (1993), Manual de Derecho Procesal civil, tomo III, 2da edición. Temis, Bogotá.
- Garantía a la tutela jurisdiccional prevista en el artículo 17 de la Constitución Política de México, sus alcances.
- *MORAN SARMIENTO, Rubén Elías, (2000), Derecho Procesal Civil Práctico*
- *Olavarria, O., (1985), Elementos del Derecho sucesorio, Editorial Jurídica de Chile – Santiago.*
- *Rodríguez, Pablo (2006): I Instituciones de Derecho Sucesorio (3ª edición actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) 828 p.*
- *Silva S., Miguel. (1948) La partición de bienes, Editorial Jurídica, de Chile – Santiago, 46 p.*
- *Soza, María de los Ángeles (2004): “La cesión del ‘derecho real’ de herencia y de una cuota hereditaria”, Revista de Derecho (Valdivia) (vol. 17): pp.91 – 111.*

- *SOMARRIVA, Manuel. (1983): Derecho Sucesorio. Editorial Nacimiento, S. A. Chile – Santiago.*
- *SOMARRIVA, Manuel. (1983): Indivisión y Partición. Editorial Nacimiento, S. A. Chile – Santiago.*
- *SOMARRIVA, Manuel. (1996): Derecho Sucesorio. (Tomo 1, quinta edición), Editorial Nacimiento, S.A. Chile – Santiago.*
- *SOMARRIVA U., Manuel. (1985): Indivisión. (cit p. 92 – 128), Editorial Nacimiento S.A. Chile – Santiago.*
- *Pérez G., A., (1956): La sucesión por causa de muerte. (Tomo I, Editorial Universitaria, Quito.*
- *Zanoni, E., Manuel Astrea, (1980): Bienes inmuebles hereditarios, Buenos Aires – Argentina.*
- *Montesdeoca Vélez, Elí. (2014, 28 de octubre), Los derechos y acciones, Diario Manabita.*
- <http://www.monografias.com/trabajos99/particion-bienes/particion-bienes.shtml#ixzz3l3xrM2MD>
- *Código Civil de Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones 2009.*
- *Código De Procedimiento Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2010*
- *Código Orgánico de la Función Judicial, Corporación de Estudios y Publicaciones 2010*
- *La Constitución ecuatoriana del 2008 en perspectiva. V&M Graficas, Quito, 2008.*
- *Leyes Ecuatorianas. Código Civil, Suplemento – Registro Oficial N° 46. 2005.*

ANEXOS

ANEXO #1



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

ENCUESTA SOBRE LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS

Sírvase a contestar las siguientes preguntas en la alternativa que considere correcta la presente será de mucha utilidad para la investigación del tema mencionado anteriormente, de antemano reciba un cordial agradecimiento por su colaboración en este trabajo investigativo.

1. ¿EXISTE LA POSIBILIDAD DE TRAMITAR VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES?

SI NO TAL VEZ

2. ¿SE DEBEN EVITAR LAS PARTICIONES?

SI NO TAL VEZ

3. ¿SE REALIZAN PARTICIONES EXTRAJUDICIALES?

DIARIAMENTE SEMANALMENTE NUNCA

4. ¿SON DE PREFERENCIA DE LAS PERSONAS LAS PARTICIONES JUDICIALES?

SI NO TAL VEZ

5. ¿PUEDE REVOCARSE UNA PARTICIÓN?

SI NO

6. ¿SE PUEDE INICIAR UNA SUCESION SI ALGUN HEREDEROS NO ESTA DE ACUERDO?

SI NO TAL VEZ

7. ¿SE PUEDE HACER LA SUCESION POR UN SOLO BIEN CUANDO HAY VARIOS QUE INTEGRAN EL ACERVO HEREDITARIO?

SI NO NUNCA

ANEXO # 2

PROPUESTA DE RESTRUCCTURACIÓN LEGAL Y ESPECÍFICA EN ARTÍCLOS DETERMINADOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL PROCEDIMIENTO CIVIL PARA DISMINUIR CONTROVERSIAS E INDIVISION EN LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES COMO DERECHOS Y ACCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

El presente trabajo investigativo desarrollado en base al tema: “LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS”, permite visualizar un sinnúmero de problemas en cuanto a indivisiones y ventas de Derechos y Acciones; en el Código Civil el artículo 1341 debe ser reformado de tal forma que su redacción quede de la siguiente manera: *“si un coagsinatario vende o cede su cuota de bienes muebles a un desconocido, poseerá este igual derecho que el cedente o vendedor, para solicitar la participación e intervenir en ella”*.

En el procedimiento civil que va de la mano con el Código Civil en su artículo 675 también que se reforme quedando este de la siguiente manera: *“Si un tercero ocupare los bienes muebles hereditarios, el heredero podrá hacer uso de las acciones de que habría usado antecesor.”* Estas pequeñas modificaciones coadyuvan a contrarrestar el problema presentado en la temática analizada en este trabajo de investigación. Cuando la ley del código civil haga uso del artículo 1341 y en el procedimiento civil en su artículo 675, en lo que es la venta de bienes inmuebles, esta debería cambiarse a la venta de bienes

muebles, para que coasignatario no pueda vender su cuota hereditaria, hasta que el bien inmueble sea repartido como lo dicta las normas del derecho civil ecuatoriano.

Esta propuesta va en el sentido de eliminar la venta de las cuotas hereditarias como son los derechos y acciones, de los sondeos realizados en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Rocafuerte, se colige que existe un gran porcentaje de bienes inmuebles indivisos, que por años ha permanecido así y que en la actualidad es imposible realizar la partición, porque simplemente los herederos por dos generaciones han muerto y los que quedan están esparcidos ya sean nacional o internacionalmente y otros se desconocen el paradero. Estos terrenos que se encuentran indivisos en la actualidad deberían de haber una reforma a la ley de registro o a la ley de datos públicos para que esta indivisión tenga una preinscripción como mínimo de 5 años y como máximo de 10 años, para luego que estén posesionados en su terrenos por el tiempo requerido y si los coasignatarios o los herederos no han reclamado pasaría hacer bienes inmuebles con medidas y linderos y como cuerpo cierto y dejarían de ser derechos y acciones para que puedan acceder a los múltiples beneficios que le da la ley.

ANEXO # 3

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL

Datos Generales		
No. de casos en observación: 39	Lugar: Archivo del Registro de la	
Año observado: 2015	Propiedad del Cantón Rocafuerte	
Aspectos a considerar:	Resultado:	Texto:
<ul style="list-style-type: none">• Indivisiones • Venta de derechos y acciones de bienes indivisos	Favorable para la investigación	En la revisión de varios libros del año 2015 se pudo observar varios casos inscritos de escrituras indivisas, que se toman en cuenta para encuestar a los usuarios dueños de los trámites de escrituras indivisas vendidas como derechos y acciones.

ANEXO # 4

ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS JUECES Y PROFESIONALES DEL DERECHO EN EL CANTON ROCAFUERTE

1.- ¿Cómo dar a conocer a las personas que se le han vendido derechos y acciones para que realicen el trámite ante la autoridad respectiva?

Los Gobiernos autónomos descentralizados de cada cantón que de acuerdo a la constitución de la Republica tiene participación administrativa y financiera en los registros de la propiedad, deberán promocionar a sus conciudadanos por medio del departamento correspondiente para la rectificación de los trámites de venta de derechos y acciones.

2.- ¿De qué manera se puede simplificar los trámites?

De parte de los Registros y los GAD municipales deberán abaratar costos y no exigir demasiada documentación.

3.- ¿Qué papel o que rol tendrán os notarios y los jueces en esta regularización de los bienes indivisos?

Ellos tendrán participación en lo que tiene que ver a la forma que se le va a dar a la norma en la Ley (el juez) y los notarios deberán protocolizar de forma sencilla estos cambios.

4.- ¿De qué manera regularizar los bienes indivisos que han sido vendidos como derechos y acciones de bienes hereditarios?

Modificar el ordenamiento jurídico en lo que corresponde al área de la prescripción ya sea esta en leyes ordinarias como el código civil y ley de registro o en leyes orgánicas como la Ley de datos públicos, priorizando un periodo de no menos de 5 años y que sus medidas y linderos no estén inmersos en conflicto judiciales.

5.- ¿Si los derechos y acciones que ya no se puedan vender, que pasará con los demás bienes?

La no venta de derechos y acciones estipuladas en la refirma a la Ley será solo de bienes inmuebles hereditarios y los bienes muebles hereditarios como por ejemplos los semovientes, automotores, tractores, etc esos si se podrán vender.

6.- ¿En qué sentido regularizará la no venta de derechos y acciones de bienes inmuebles?

En que los herederos al no poder vender sus derechos y acciones de bienes inmuebles, tendrán de acuerdo a la ley la necesidad imperiosa de hacer una partición ya sea esta judicial o extrajudicial.

7.- ¿De qué forma se garantiza la seguridad jurídica de la no venta de derechos y acciones?

En que todos los bienes inmuebles que se repartan tengan medidas y linderos

8.- ¿De qué forma la regularización de los bienes inmuebles indivisos aportará para el bienestar de un cantón?

Evitando conflictos jurídicos familiares, que los municipios tengan un catastro que este estrictamente ligado a la realidad y en concordancia con los registros de la propiedad, y eliminando definitivamente la indivisión.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN** con C.C: # 1302780810 autor del trabajo de titulación: *“LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS”* previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 6 de enero de 2017

f. _____

Nombre: **AB TITO ENRIQUE ALVAREZ GUILLEN**

C.C: 1302780810



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	LA REGULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INDIVISOS QUE SE HAN VENDIDO COMO DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS		
AUTOR(ES):	ALVAREZ GUILLEN TITO ENRIQUE		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	AB. BLUM MARIA JOSE Y DR. HERRERA HERREA NICOLAS		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	6 de ENERO 2017	No. DE PÁGINAS:	70
ÁREAS TEMÁTICAS:	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Derecho-Patrimonio		
<p>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): Teniendo en cuenta que el fin específico esta en dar solución al conflicto de interés causado por el asunto de las particiones a la vez eliminando incertidumbres con relevancia jurídica efectivizando aquellos derechos sustanciales; consecuentemente lo que se pretende en lo jurídico es el logro de una paz social, la cual es considerada el fin abstracto del ordenamiento adjetivo.</p> <p>Puesto que la posesión efectiva da a los herederos a los comparecientes al momento de notariarla y registrarla sin realizar un examen previo a la legitimidad de los supuestos herederos se queda sin piso el vínculo de parentesco o de matrimonio del causante.</p> <p>La acción de venta de derechos comprendida en la ley señala: "Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario".</p> <p>inmuebles, es la manera de operar la transferencia de dominio sobre el derecho, es la enajenación o transferencia que el cedente hace al cesionario sobre un derecho, en virtud de un contrato traslativo de dominio de cesión, es la manera de consumar el contrato de cesión. (Vargas, 2014) No se puede vender un derecho como cuerpo cierto, es decir como si se fuera propietario único del bien, pues solo tiene un derecho que se definirá en la partición y adjudicación efectuada de la herencia en la sucesión respectiva. Con lo señalado se puede recalcar que la cesión se realiza por escrito y requiere solemnidad notarial y registral para que se convierta en un título, recomendando que esta forma sea vía contrato pues ésta puede ser a título oneroso o gratuito, y si es oneroso se asimila a la compra venta y se refiere a la gratuita existe una donación entre vivos aplicando las respectivas normas de esta figura jurídica.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0999187768	E-mail: tito.alvarez@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA		
	Teléfono: 0988811651		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			