APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de tutor de la estudiante ***Damaris Ximena Villalta Roque***, con cédula No. 1105774366, de la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo.

CERTIFICO:

Que he analizado el Paper Académico con el título: **"LÍMITES A LA ACTIVIDAD NOTARIAL PARA EL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE PREDIOS URBANOS"** presentado como requisito previo a optar por el grado de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador; considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos establecidos de carácter académico, por lo que autorizo su presentación.

Muy atentamente,

Fabricio Alejandro Chica Martínez, Ab. Mgs.
Docente Tutor

Samborondón, 20 de julio de 2023



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TÍTULO: LÍMITES A LA ACTIVIDAD NOTARIAL PARA EL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE PREDIOS URBANOS.

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO OPTAR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA

AUTOR:

DAMARIS XIMENA VILLALTA ROQUE

TUTOR:
Fabricio Chica Martínez, Ab. Mgs.

SAMBORONDON, JULIO 2023

Información del autor:

Damaris X. Villalta Roque

Bachiller de la República del Ecuador

Universidad de Especialidades Espíritu Santo – Ecuador

damarisvillalta@uees.edu.ec

Facultad de Derecho, Política y Desarrollo, Edificio P, Universidad Espíritu Santo, Km. 2.5 Vía a Puntilla Samborondón

DEDICATORIA

Este trabajo de titulación está dedicado a quienes me dieron la vida, mis padres Luis Villalta y María Roque, en especial a mi mamá por el apoyo incondicional, sacarme adelante a pesar de todas las circunstancias, y enseñarme que con fe, esfuerzo, perseverancia, disciplina y trabajo duro se puede conseguir lo que soñamos.

A mis tíos Luis León y Jakeline Villalta, por ser como mis padres, acogerme en su hogar, apoyarme y guiarme por un buen camino en una ciudad desconocida. Mi abuelita Ilma Campos por impulsarme a perseguir mis sueños y conseguirlos.

A mi pareja Edwin Salcedo, quien durante este último año me brindó su apoyo, me infundio fuerza y valor, para enfrentarme con pie firme a diferentes situaciones en las que me sentía vulnerable.

A mis hermanas, Mayra, Gabriela y Zaira, mis sobrinos Lenin y Noaj, quienes me han brindado aliento, alegría, han acompañado y me han dado ese impulso para salir adelante, porque somos un ejemplo de superación a pesar de todo.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por haberme brindado la vida para cumplir uno más de mis sueños, culminar mi carrera universitaria. A mis ángeles en el cielo que nunca me dejaron de proteger, Romel Alfredo Villalta, Hortencia Olaya y Erika Dioses.

A mi tío Jorge de la Cruz; señora Verónica Arias y Edwin Guaman que en paz descanse; y al abogado Julián Burneo y Verónica Sánchez, por darme la oportunidad de trabajar a su lado, aprender más para enfrentarme al mundo laboral y profesional.

A la Universidad de Especialidades Espíritu Santo, por brindarme una beca y poder estudiar en tan prestigiosa universidad, en especial expreso un profundo agradecimiento a todos los que han conformado la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo en estos últimos cuatro años, por otórgame herramientas de aprendizaje, reforzar mis valores y transmitirme mucho conocimiento, para crecer personal y profesionalmente.

Finalmente le agradezco de todo corazón, a quien siguió paso a paso la elaboración de este trabajo de titulación y me ha direccionado durante estos meses de su elaboración, Ab. Fabricio Chica.

RESUMEN

El artículo 18 numeral 21 de la Ley Notarial establece que los notarios públicos pueden llevar a cabo acciones de amojonamiento y deslinde, bajo mutuo acuerdo de las partes, sin embargo, esta facultad se limita a predios rurales, lo que implica que en predios urbanos estas diligencias deben realizarse por la vía judicial. Esta restricción injustificada obstaculiza la pronta disposición de bienes y genera desigualdad en el ejercicio de los derechos de propiedad. El objetivo de este artículo es analizar la facultad del notario para realizar amojonamiento y deslinde, y las implicaciones de limitar esta potestad a predios rurales. Para cumplir con el mismo, se empleó el método inductivo y la revisión bibliográfica a textos jurídicos especializados, relacionados con el tema. Los resultados mostraron que el amojonamiento y deslinde de predios disminuye el costo y tiempo que las partes involucradas deben invertir en el trámite de amojonamiento y deslinde, además contribuye a la eficiencia del sistema de justicia. Limitar la acción del notario a predios rurales predios urbanos impide el pleno ejercicio de los derechos de propiedad y dificulta la resolución pacífica de conflictos. En conclusión, limitar las facultades del notario, expone a estos trámites al riesgo por demoras y costos innecesarios para los propietarios de las zonas urbanas que requieren realizar el amojonamiento y deslinde de sus predios, por ello es necesario que la intervención del notario se extienda a propiedades urbanas, promoviendo así los principios de seguridad jurídica e igualdad en el acceso a la justicia.

Palabras clave: notario, amojonamiento, deslinde, predios urbanos

ABSTRACT

Article 18, subsection 21 of the Notarial Law establishes that public notaries can carry out demarcation and boundary marking actions, by mutual agreement of the parties. However, this authority is limited to rural properties, which implies that in urban areas, these procedures must be carried out through the judicial process. This unjustified restriction hinders the prompt disposal of assets and generates inequality in the exercise of property rights. The objective of this article is to analyze the notary's authority to carry out demarcation and boundary marking, and the implications of limiting this power to rural properties. To fulfill this objective, the inductive method was employed, along with a bibliographic review of specialized legal texts related to the topic. The results showed that demarcation and boundary marking of properties reduce the cost and time that the involved parties must invest in the demarcation and boundary marking process, and also contribute to the efficiency of the justice system. Limiting the notary's action to rural properties prevents the full exercise of property rights and hampers the peaceful resolution of conflicts. In conclusion, restricting the notary's powers exposes these procedures to the risk of delays and unnecessary costs for the owners of urban areas who need to carry out the demarcation and boundary marking of their properties. Therefore, it is necessary to extend the notary's intervention to urban properties, thus promoting the principles of legal certainty and equality in access to justice

Keywords: notary, demarcation, boundary, urban properties.

Introducción

En Ecuador, el papel del notario ha evolucionado a lo largo del tiempo en lo que respecta a la formalización de los negocios jurídicos relacionados con bienes inmuebles, en el pasado, los contratos y acuerdos requerían la presencia de testigos, sin embargo, el avance de la sociedad y la necesidad de mayor seguridad jurídica, llevó a la necesidad de crear la figura del notario como garante de la autenticidad y validez de dichos actos.

En este contexto, el marco legal ecuatoriano busca a través de la Ley Notarial salvaguardar los derechos de los contratantes y regular las funciones del notario, quien, como agente público, posee una serie de facultades otorgadas por el Estado, mismo que le permiten conferir forma legal a los negocios jurídicos que deciden someterse a su jurisdicción. Pérez (2015) indica que la fe pública del notario, proveniente del Estado, contribuye al orden público y a la tranquilidad de la sociedad en la que actúa, brindando certeza, la cual es una finalidad del derecho.

Es preciso mencionar que, históricamente a los notarios no se le confiaban atribuciones para ejecutar actos exclusivos de la función judicial, como el divorcio de mutuo consentimiento o amojonamiento y deslinde de inmuebles, sin embargo, con la reforma de la Ley Notarial en noviembre del 2016, las facultades del notario fueron ampliadas, permitiéndoles autorizar actos de amojonamiento y deslinde de predios rurales.

Varios autores, han enfocado sus estudios en la facultad del notario para realizar amojonamiento y deslinde, entre ellos destaca el trabajo de Arguello (2016) titulado "Amojonamiento y deslinde en zonas urbanas en sede notarial". En su estudio este autor explica que el amojonamiento y deslinde son procedimientos que tienen por finalidad definir los límites de un terreno, para que los propietarios señalen los linderos por medio de mojones, paredes, estacas o cualquier elemento permanente, en consecuencia, se constituye como una herramienta jurídica que permite a los titulares de un predio aclarar su situación material y real, cuando existe discrepancia o incertidumbre sobre los límites de la propiedad.

Mientras que Tarazona (2021), en su artículo denominado "Los asuntos contenciosos de competencia notarial" explica que, en Ecuador, cuando se trata de predios rurales, este proceso puede ser realizado por acuerdo de las partes, es decir, de manera voluntaria y a través de un acto notarial. En situaciones en las que no es posible llegar a un acuerdo extrajudicial, se puede recurrir a un proceso judicial para establecer los límites del predio, de darse esta situación, se citará a los propietarios de los predios colindantes y se seguirá un procedimiento legal para determinar y fijar los linderos de cada propiedad (Terán, 2017).

Por otro lado, el Código Civil Ecuatoriano en su Artículo 878 establece que "todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que los separan de los predios lindantes y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes", cuando se trata de predios rurales, este acto puede realizarse ante un notario, en este sentido, el artículo 18 numeral 21 de la Ley Notarial establece que, bajo el mutuo acuerdo de las partes involucradas, el notario pueden llevar a cabo las acciones de amojonamiento y deslinde.

Sin embargo, esta facultad es limitada para los notarios, ya que no se extiende a los predios urbanos, aunque exista acuerdo de las partes, la diligencia debe llevarse a cabo exclusivamente por la vía judicial, lo que se convierte en un trámite lento, engorroso y que obstaculiza la pronta disposición de los bienes. En este sentido, la falta de normativa que faculte al notario para expedir actas de amojonamiento y deslinde de predios urbanos genera una desigualdad injusta impidiendo el pleno ejercicio de derechos de propiedad y obstaculiza la resolución pacífica de conflictos relacionados con la delimitación de terrenos.

En vista de ello, el presente estudio tiene por objetivo general analizar la facultad del notario para realizar amojonamiento y deslinde, y las implicaciones de limitar esta potestad a predios rurales. Como objetivos específicos se establecieron los siguientes: Examinar el marco normativo actual que regula la facultad del notario para realizar amojonamiento y deslinde de predios; y, establecer los efectos de la falta de normativa que faculte al notario para autorizar amojonamiento y deslinde de predios urbanos.

A través de la revisión y análisis documental y de la normativa vigente, se busca proporcionar argumentos sólidos que respalden la necesidad de implementar medidas legales que permitan a los notarios desempeñar un rol activo en los procesos de amojonamiento y deslinde de predios urbanos. Además, pretende poner en evidencia la importancia de establecer una regulación específica que brinde certeza jurídica, simplifique los trámites y facilite el pleno ejercicio del derecho a la propiedad para los propietarios de terrenos urbanos. Con ello, se espera contribuir a la generación de propuestas que fomenten una mayor seguridad jurídica y

eficiencia en los trámites de demarcación de terrenos urbanos, en beneficio de los propietarios y el adecuado desarrollo del país.

Es preciso mencionar que el alcance del estudio se limita al análisis de la facultad restringida del notario para llevar a cabo el amojonamiento y deslinde de predios urbanos, en consecuencia, se enfocará en examinar el marco normativo existente, así como la literatura especializada y la jurisprudencia relevante para obtener una comprensión detallada de esta problemática.

1. Fundamentación teórica

1.1 Marco Conceptual

1.1.1 El deslinde y el amojonamiento.- Se entiende por deslinde la acción de señalar los lindes o límites de un lugar, en relación con los límites de una propiedad colindante, en este proceso, es necesario solicitar a los propietarios de terrenos vecinos realicen la demarcación, compartiendo los gastos de dicho proceso. Arguello (2016) menciona que el deslinde no establece precisamente quien es el propietario del predio, sino que es la consecuencia del derecho a la propiedad y complemento el mismo. Cabanellas en cambio indica que:

> El deslinde consiste en la distinción, señalamiento, o determinación de los linderos de fincas continuas, de términos Municipales o provinciales y de monte o caminos con respecto a otros lugares. El deslinde, para su mayor efectividad suele completarse por hitos o mojones que constituye la operación denominada amojonamiento (Cabanellas, 2012, pág. 110)

Aguado (2017) explica que el deslinde es un proceso administrativo u acto judicial, por medio del cual se determina y distingue los límites de un terreno. El propietario

tiene el derecho de solicitar el deslinde de la propiedad, con la finalidad de definir claramente los linderos del terreno, cuando existe confusión o desacuerdo con propietarios colindantes.

Por otro lado, el amojonamiento es un acto que consiste en señalar con mojones los límites de una propiedad, el objetivo de este acto es restablecer los límites que hayan sufrido modificaciones o alteraciones, o bien establecerlos inicialmente en casos de propiedades contiguas. Para el amojonamiento, el propietario del predio puede emplear diferentes materiales para delimitar su propiedad, entre ellos, piedra natural, muros de hormigón, pilares, pilotes de madera, entre otros (Segovia, 2018), en relación con lo mencionado, el artículo 880 del Código Civil (2015) , "el dueño de un predio tiene el derecho de cerrarlo o cercarlo por todas partes (…). El cerramiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas".

Arguello (2016) menciona varios motivos por los cuales se puede efectuar el deslinde de un predio, entre las que destacan la adquisición por herencia, e impedir intromisiones de terceros, por otro lado, es necesario que el propietario cuente con documentos que puedan ayudar a definir los límites de su terreno como escrituras públicas y contratos de compra venta.

Fabára (2017) explica que el deslinde y el amojonamiento, se constituyen como una acción de naturaleza indivisible, otorgada a todos los propietarios de terrenos o predios colindantes que tienen confundidos sus linderos, ya sea por efectos de la naturaleza, accidentes o intromisión de terceros, para llevarla a cabo, todos los interesados debe concurrir ante un juzgado para aclarar los límites de sus propiedades.

Una de sus principales características es la imprescriptibilidad, es decir que los propietarios pueden solicitar en cualquier momento el deslinde y amojonamiento de sus predios con una simple petición a la cual no pueden negarse los propietarios colindantes, ya que de acuerdo Fabára (2017) resultaría absurdo que se obligara al propietario a demitir de sus derechos, los cuales están amparados por la posesión. Al respecto Trujillo (2017) expone que el propietario está en el derecho de solicitar, cuando considere conveniente el deslinde y amojonamiento de su predio, ya sea porque los límites se hayan desmarcado, o cuando por resultado de dicha demarcación, consideren que parte de su propiedad fue usurpada.

El deslinde puede ser realizado de manera judicial o extrajudicial, esta última es mediante un acuerdo entre las partes involucradas, donde se establece la partición del área en disputa y se utilizan puntos de referencia, como ríos o cercas, para delimitar los terrenos. En este caso, se redacta un documento privado que cumple con ciertas formalidades y puede contar con la presencia de Notario Público (Pizarro, 2014).

En el ámbito legal, el amojonamiento se realiza cuando se interpone una demanda de deslinde y se obtiene una sentencia favorable que acoge la acción solicitada. Su propósito primordial consiste en materializar y restablecer los linderos que hayan sido opacados, desvanecidos o alterados, además de establecer la línea de separación entre dos o más propiedades mediante la colocación de mojones, el término "mojón" se deriva de la palabra utilizada para referirse a los hitos o marcadores empleados en dicho proceso.

Organista (2022) menciona que el deslinde y amojonamiento puede ser demandado por el "propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretende deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión" (pág. 9), y será dirigida a todos los propietarios de predios colindantes al terreno que se pretende deslindar y amojonar.

Es preciso mencionar que el proceso de deslinde y amojonamiento es relevante en el derecho de propiedad, en vista que, un terreno debe encontrarse identificado perfectamente estableciendo los límites con otros. Al respecto, el Código Civil de Ecuador (2015), en su artículo 878, establece que "todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que los separas de los predios lindantes y podrá exigir los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes".

En relación a lo anteriormente expuesto, el Código Civil establece el derecho que tienen los propietarios de cerrar su predio, lo que indica una relación entre las facultades de deslinde y amojonamiento, basadas en la potestad de uso, gozo y disfrute del propietario sobre sus bienes y de la exclusión del disfrute a terceros, siempre y cuando no contravenga la ley, entonces el deslinde no es una facultad independiente, sino que forma parte intrínseca del derecho de dominio (Oliva Izquierdo, 2016; López, 2019).

Entonces, tanto la facultad de deslindar como la de amojonar están comprendidas dentro del ejercicio del derecho de propiedad, en vista que, el deslinde se vincula a la potestad de exclusión inherente al dominio, mientras que el amojonamiento es una la facultad complementaria de dicho derecho, de esta manera, se puede apreciar

que ambos actos se fundamentan los derechos que tiene el propietario sobre sus bienes, por lo tanto, su ejercicio adecuado contribuye a garantizar la seguridad jurídica en la propiedad (Díaz Fuentes, 2017).

1.2 El notario y sus atribuciones

Históricamente, la figura del notario ha desempeñado un papel fundamental en la sociedad, actuando como un profesional del derecho encargado de dar fe pública y seguridad jurídica a los actos y contratos celebrados por los ciudadanos.

El derecho notarial tiene por finalidad regular actos y contratos que requieren la intervención de un notario público, esta rama del derecho surge como una necesidad de dotar de seguridad jurídica y autenticidad a los actos y/o documentos de trascendencia legal. De acuerdo a Tarazona (2021), el objetivo principal del Derecho notarial es garantizar la validez y eficacia de los actos jurídicos, para ello, el Estado enviste de fe pública al Notario, para que actúe de manera imparcial e independiente, aportando seguridad y confianza a las partes involucradas.

De acuerdo a Cabanellas (2012) el notario es un "funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales" (pág. 215). Por su parte, Arguello (2016) explica que es un profesional del derecho que tiene desempeña un rol esencial, por medio de su intervención, garantiza la seguridad y certeza jurídica de los actos solemnizados por el mismo.

En el contexto ecuatoriano, la Ley Notarial (2014) en su artículo 6 define a los Notarios como "los funcionarios embestidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes". Por lo tanto, cuando se trata de asuntos no contenciosos o actos voluntarios,

donde no existe litigio de por medio, estos pueden ser tramitados por los notarios, quienes poseen la facultad otorgada por el Estado para dar fe pública, resolviendo asuntos de manera más ágil, al mismo tiempo, aligeran la carga procesal en los juzgados, permitiendo a los jueces concentrarse en la resolución de los asuntos contenciosos, que son de su exclusiva competencia (Portugal Montejo, 2015).

Es preciso mencionar que, durante mucho tiempo, la doctrina notarialista y tratadistas como Ossorio Gallardo, Giménez Arnau, Navarro Aspeitia, entre otros, han defendido la labor del notario y su papel para tramitar asuntos jurídicos no contenciosos, reconociendo su idoneidad y experiencia en la ejecución de estos actos. Cuando se trata de hechos o situaciones jurídicas sin litigio ni controversias de derechos, la intervención judicial no es necesaria ya que solo, por lo tanto, son perfectamente solucionables con la intervención de un notario, en vista que resolución no goza de cosa juzgada y ni oposición posible (Tarazona, 2021).

En relación con las atribuciones del notario, la Ley Reformatoria a la Ley Notarial[1], amplió sus facultades en los asuntos no contenciosos, es así que actualmente, entre los actos de jurisdicción voluntaria que los notarios pueden ejercer se encuentran autorizar actos y contratos, dar autenticidad a firmas de documentos, dar fe a ciertos eventos y documentos, intervenir en actos o sorteos donde se requiera su fe pública, receptar declaraciones juramentadas, aperturar testamentos, tramitar divorcios de mutuo consentimiento, liquidar la sociedad conyugal, autorizar actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, entre otros contemplados en el artículo 18 de la Ley Notarial (2014).

[1] Registro Oficial 913 del 30 de diciembre del 2016.

1.2 Estado del Arte

En la actualidad, es frecuente que, en ciertos casos de litigio, las partes lleguen a un acuerdo satisfactorio para ellas, sin llegar a un proceso judicial, esto es común sobre todo en las demandas de linderos. Por tal motivo, con la reforma de la Ley Notarial en el 2016, se le confirió a los Notarios varias atribuciones exclusivas entre ellas autorizar el amojonamiento y deslinde de predios rurales.

Es así que, el artículo 18, numeral 21 de la Ley Notarial (2014) indica que, entre las atribuciones de los notarios se encuentra autorizar los actos de amojonamiento y deslinde de predios rurales, cuando las partes interesadas lo soliciten, exista mutuo acuerdo, y su finalidad sea restablecer linderos desaparecidos, oscurecidos, alterados, o que se vayan a fijar por primera vez.

Al recurrir al amojonamiento y deslinde notarial, se evita sobrecargar los juzgados con casos que pueden ser resueltos de manera más expedita y eficiente a través de un proceso extrajudicial. Al ser una diligencia voluntaria y consensuada, en la que las partes llegan a un acuerdo sobre los linderos de sus propiedades, se promueve la autocomposición y la resolución pacífica de conflictos (Colque, 2021).

De esta manera, el amojonamiento y deslinde notarial se presenta como una herramienta legal que descongestiona los juzgados al ofrecer una vía alternativa para resolver disputas sobre linderos. Al acudir a un notario, se agiliza el proceso, se reduce la carga de trabajo de los tribunales y se fomenta la eficiencia en la resolución de conflictos relacionados con la delimitación de propiedades rurales, ya que permite que los propietarios colindantes de inmuebles rurales puedan establecer

de manera clara y precisa las líneas de separación entre sus propiedades, evitando así la necesidad de acudir a procesos judiciales largos y costosos.

En este contexto, es importante destacar también la contribución a la seguridad jurídica, con la intervención notarial, se da fe pública de los acuerdos alcanzados entre los propietarios, lo que aporta una mayor certeza y protección legal a las partes involucradas. Esto resulta fundamental, ya que la seguridad jurídica es uno de los pilares esenciales en el derecho, que asegura la previsibilidad y la confianza en las relaciones jurídicas, de esta manera, se minimiza el riesgo de un futuro litigio, se fortalecen los derechos de propiedad y se favorece un clima de estabilidad y paz social.

Como se mencionó, el amojonamiento y deslinde es un acto voluntario para los propietarios de los terrenos, de acuerdo al artículo 18, numeral 21 de la Ley Notarial (2014) el interesado debe presentar la petición y documentos tales como escrituras, títulos de propiedad, planos y cualquier otro documento relevante al Notario, quien los examinará, esta labor permite verificar la titularidad y los datos registrales de la propiedad involucrada en el amojonamiento o deslinde, así como, permite garantizar el principio de legalidad y seguridad jurídica (Segovia, 2018).

Una vez aceptada la petición, el notario debe fijar la fecha y hora en que efectuará la diligencia, para que concurrir los propietarios interesados, esta convocatoria puede realizarse mediante notificaciones formales, a fin de garantizar la participación de todas las partes involucradas y asegurar que se respeten sus derechos.

El notario tiene la facultad de presenciar y constatar la colocación de los mojones o hitos que delimitan la propiedad. De ser el caso, durante el deslinde, el notario puede requerir la intervención de técnicos especializados (peritos) para realizar mediciones y levantamientos topográficos que permitan establecer con precisión los linderos de los predios involucrados, estos profesionales pueden ser designados por los solicitantes (Colque, 2021).

El informe emitido pos los peritos se constituyen como una prueba pericial sólida, es preciso mencionar que en el caso del amojonamiento y deslinde la carga de la prueba recae sobre los interesados, quien debe demostrar ante el notario los hechos presentados en su petición. En este sentido, es pertinente referir el artículo 227 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), el cual establece que la finalidad de la prueba pericial es que profesionales acreditados y expertos en el tema verifiquen y acrediten los hechos afirmados en el proceso (Quinde, 2018).

En consecuencia, el informe pericial proporciona al notario asistencia en aquellos aspectos que desconoce o que requieren de conocimientos técnicos precisos, como ingeniería civil, topografía, entre otros, lo que garantiza que el proceso de amojonamiento y deslinde, se realice de manera satisfactoria.

Una vez concluida la diligencia y obtenida la conformidad de las partes, el notario levantará un acta notarial, en la que se reflejará todos los actos realizados durante el amojonamiento o deslinde, esta acta es un instrumento jurídico que certifica los resultados obtenidos, incluyendo la descripción de los hitos colocados, las coordenadas geográficas, las medidas y linderos resultantes (Villalva, 2017). El acta notarial una vez firmada será agregada al protocolo del notario, mientras que se

entregaran copias certificadas a los interesados para que puedan realizar las gestiones pertinentes para el catastro municipal (Ley Notarial, 2014).

Es preciso mencionar que, en los actos de amojonamiento y deslinde de predios rurales, solo pueden ser realizados por un Notario en ejercicio de su competencia territorial, es decir, por aquellos que ejercen sus funciones en la localidad donde se ubica la propiedad a ser amojonada y deslindada (Arguello Terán, 2016).

2. Análisis

Las notarías surgieron como una respuesta a la necesidad de contar con un sistema confiable para la autenticación y certificación de actos jurídicos, los servicios que brindan estos organismos dependientes del poder judicial, no son una simple alternativa sino una parte fundamental del sistema jurídico ecuatoriano para la resolución de asuntos no litigiosos, por lo que es muchas veces preferidos por los requirentes que prefieren pagar por los servicios notariales y así evitar la larga espera y la incertidumbre asociadas a los procesos judiciales .

Ante esta realidad, la Ley Notarial, a través de su Ley Reformatoria emitida en el año 2016, amplió las facultades de los notarios ecuatorianos, con la finalidad de contribuir a agilizar los procedimientos legales, reducir la carga judicial y satisfacer las necesidades de los usuarios, en aras de una justicia más accesible y expedita. Es así que, entre las varias facultades otorgadas al notario (Art. 18), se encuentra la autorización de los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, el cual se realiza por solicitud y acuerdo de las partes, sin embargo, como se observa, esta facultad se limita específicamente a los predios rurales, lo que significa que los notarios no tienen la potestad de autorizar el amojonamiento y deslinde en predios

urbanos, excluyendo de esta manera a los ciudadanos de zonas urbanas, sin justificación alguna en términos de igualdad de personas ni de territorios.

Esta limitación puede tener su fundamento en la concepción de que los predios urbanos se encuentran plenamente demarcados y no requieren de un proceso de amojonamiento y deslinde. Aunque inicialmente las autoridades contemplaron que los límites de una propiedad urbana podían identificarse mediante inspección simple, la realidad es otra, a los habitantes de las áreas urbanas se les niega la posibilidad de asistir ante un notario para realizar el amojonamiento y deslinde, a pesar que cuentan con los elementos necesarios para ejecutar el acto: la voluntad y el mutuo acuerdo de las partes.

Un ejemplo de esto se presenta cuando un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD) lleva a cabo proyectos de mejora y desarrollo urbano que afectan la propiedad privada, esto implica que los propietarios de los predios necesiten actualizar sus escrituras públicas en términos de dimensiones y linderos. Lamentablemente, estos se ven obligados a iniciar un proceso judicial el que resulta costoso y demorado, además de someter innecesariamente a decisión de un juez, un asunto libre de litigio y que cuenta con el acuerdo de las partes. Entonces, no se puede negar que los predios urbanos también requieren de autorización de amojonamiento y deslinde por vial notarial.

Actualmente, el procedimiento de amojonamiento y deslinde de terrenos urbanos, solo puede ser ejecutado por vía judicial, lo que implica que sea sometido a un proceso similar al de cualquier litigio, por lo que su trámite puede ser engorroso y demorado, en vista que, la eficiencia y celeridad del trámite dependerá de varios

factores entre ellos las diligencias efectuadas por los involucrados, sus abogados y el juzgado.

En el contexto constitucional, es preciso indicar que la Constitución de la República del Ecuador establece la obligación de armonizar las leyes y normas jurídicas con los derechos reconocidos en la Constitución y los tratados internacionales. El así que el artículo 11, numeral 11 ibídem indica que los contenidos de los derechos deben desarrollarse de manera progresiva por medio de las normas, jurisprudencia y políticas públicas, además el Estado es responsable de garantizar las condiciones necesarias para que a los ecuatorianos se les reconozca plenamente estos derechos y hagan ejercicio de los mismos, sin discriminación alguna (art. 3 Ibídem).

El artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece garantiza el "derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental", asegurando que el acceso a la propiedad se efectivizará a través de la implementación de políticas públicas, entre otras medidas. El ejercicio de estos derechos debe realizarse dentro del marco del principio de igualdad, consagrado en el artículo 11 numeral 2 de la Constitución, que establece que todas las personas tienen iguales derechos, deberes y oportunidades.

Por ende, resulta preocupante que este acceso amplio y equitativo a la propiedad pueda verse en peligro cuando las políticas y prácticas limitan innecesariamente la intervención de actores jurídicos fundamentales, como los notarios. En particular, la restricción que tiene el notario en la delimitación y deslindamiento de predios urbanos, puede generar una inequidad. Esta limitación puede ser interpretada como

una infracción al principio de igualdad en el acceso a la propiedad que la Constitución salvaguarda, al limitar la intervención del notario se podría dificultar y desmotivar el acceso a la propiedad en zonas urbanas, desvirtuando de esta manera la noción de propiedad en todas sus formas.

Por otro lado, el artículo 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, expone que el sistema-medio de administración de justicia debe consagrar varios principios, entre los que se encuentran el de simplificación, celeridad, eficacia, economía procesal, así como se efectivizar la garantía del debido proceso, mismo que son aplicables a todos los procesos judiciales. Estos principios desempeñan un papel crucial en la promoción de un proceso de amojonamiento y deslinde ágil, eficiente y justo para todas las partes involucradas.

La limitación de la facultad del notario en este aspecto puede obstaculizar el acceso a una justicia ágil y eficiente, ya que se estaría privando a los ciudadanos de una opción más rápida y menos costosa para resolver problemas relacionados con la demarcación de linderos en predios urbanos.

Considerando lo expuesto, limitar la facultad de notario, impidiendo que autorice el amojonamiento y deslinde en predios urbanos podría ser interpretado como una omisión regresiva que afecta negativamente el ejercicio del derecho de propiedad, no discriminación y dificulta el acceso a una justicia eficaz, además vulnera los principios del sistema de administración de justicia, ya que priva a los ciudadanos de una opción más rápida y menos costosa para resolver problemas relacionados con la demarcación de linderos en predios urbanos.

En las controversias que involucran los límites y linderos de una propiedad, es posible agilizar el proceso si las partes logran llegar a un acuerdo, en este sentido, el amojonamiento y deslinde vía notarial se convierte en el instrumento propicio para que los involucrados puedan alcanzar sus pretensiones sin enfrentar complicaciones, brindándoles confianza y seguridad jurídica. Considerando lo expuesto, corresponde al Estado asumir la responsabilidad de asegurar y garantizar, mediante su legislación, que todas las personas, independiente del lugar donde residan tengan la oportunidad de acudir a un notario para realizar el amojonamiento y deslinde de sus predios.

Es necesario indicar que, el amojonamiento y deslinde notarial, no solo resulta beneficioso para las partes interesadas, sino que también contribuye a mejorar la eficiencia del sistema de justicia. En este sentido, es preciso que los legisladores reflexionen acerca de la necesidad de ampliar la facultad del notario en cuanto a la autorización de amojonamiento y deslinde, eliminando las restricciones injustificadas que impide su actuación en propiedades urbanas, misma que generan desigualdad al momento de acceder a este servicio notarial. Es fundamental que todos los individuos, sin importar el lugar donde se encuentren, gocen plenamente de su derecho a la propiedad y puedan solicitar el amojonamiento y deslinde de sus predios. Pero para ello, es necesario que la legislación ecuatoriana dote a los Notarios de las atribuciones necesarias para desempeñar su labor de manera eficiente y efectiva en beneficio de toda la población.

3. Conclusiones

La Ley Notarial limita la facultad del notario para autorizar el amojonamiento y deslinde en sectores urbanos, lo cual resulta insuficiente e incoherente con la

realidad actual. Ante ello, los ciudadanos se ven obligados a recurrir a la Justicia Ordinaria, lo cual puede dilatar los procedimientos, generar inconvenientes para los propietarios y contribuye a saturar el sistema de justicia ecuatoriano.

La intervención de notario para autorizar amojonamiento y deslinde no debe limitarse únicamente a los predios rurales, sino que es necesario que esta potestad se extienda a las propiedades urbanas, donde también existen conflictos con límites y linderos, que pueden ser solucionados por el mutuo acuerdo de las partes. En este sentido, la opción de resolver estos asuntos en las notarías ofrece una alternativa más ágil y eficiente, evitando así la espera y los costos innecesarios asociados a los procesos judiciales.

En definitiva, es necesario que el poder legislativo reconozca la importancia de ampliar las facultades del notario para atender los requerimientos en predios urbanos, para así garantizar un acceso equitativo a estos servicios, se promueva el goce pleno de los derechos constitucionales, se respeten los principios jurídicos, y sobre todo se contribuya al desarrollo social en el país.

Referencias bibliográficas

AGUADO BENÍTEZ, E. (2017). *Informe de Ingeniería Cartográfica.* Valencia-España: Gerencia Regional de Catastros de Valencia.

ARGUELLO TERÁN, S. (2016). *Amojonamiento y deslinde en zonas urbanas en sede notarial.* Ambato: Uniandes.

CABANELLAS, G. (2012). *Enciclopedia Jurídica Elemental.* Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.

Código Civil del Ecuador. (Registro Oficial 506 Suplemento del 22 de mayo del 2015). (CC)

Código Orgánico de la Función Judicial. (Registro Oficial Suplemento 544 de 09-marzo del 2009). (COFJ)

Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial 449 del 20 de octubre del 2008) (CRE).

Código Orgánico General de Procesos .(Registro Oficial Suplemento 506 de 22-mayo del 2015) (COGEP)

COLQUE, R. (2021). *La regulación del Trámite en la vía voluntaria de deslinde y amojonamiento.* Cochabamba-Bolivia: UMSS.

DÍAZ FUENTES, A. (2017). Capítulo I. Planteamientos generales. 2. La acción de deslinde. En *El deslinde. Civil y Administrativo* (3ª edición ed.). Barcelona: Ed. Bosch.

FABÁRA, M. (2017). *Deslinde y Amojonamiento.* Bogotá: UCR.

Ley Notarial. (Registro Oficial 158 de 11 de noviembre de 1966)

LÓPEZ, S. (2019). *El deslinde por incorporación al folio real de la representación gráfica de la finca.* Tenerife-España: Universidad de la Laguna.

OLIVA IZQUIERDO, A. (2016). *La nueva coordinación Registro - Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

ORGANISTA, L. (2022). *Violación del Derecho al acceso a la administración de justicia en los procesos de deslinde y amojonamiento, en casos de desarrollo legalizados.* Cúcuta, Colombia: Universidad Libre Colombia.

PIZARRO, M. (2014). *El amojonamiento y deslinde Notarial de inmuebles ubicados en sectores urbanos, el derecho de propiedad y el buen vivir.* Ambato: Uniandes.

PORTUGAL MONTEJO, M. (2015). *La jurisdicción voluntaria en sede notarial. El desarrollo en el Perú.* . Lima: Gaceta Notarial.

QUINDE, M. (2018). *El amojonamiento y deslinde en los sectores rurales mediante la vía notarial.* Cuenca: Universidad de Cuenca.

SEGOVIA, C. (2018). La prueba en el juicio de demarcación de linderos. Quevedo: UNIANDES.

TARAZONA, F. (2021). Los asuntos contenciosos de competencia notarial. *Lumen*, 320-332.

TERÁN, F. (2017). *El problema Urbano.* Costa Rica: Salvat Editores .

TRUJILLO CABRERA, C. (2017). *Representación gráfica de fincas en el Registro De La Propieda.* Madrid: Imprenta Nacional De La Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

VILLALVA, H. (2017). ¿Debería ampliarse al sector urbano la posibilidad de que un notario realice actos de amojonamiento y deslinde? *Boletin Institucional Corte Nacional de Justicia*, 4-6.