UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TÍTULO: LA TERMINACIÓN DE COMUNIDAD POR REUNIÓN DE CUOTAS Y SU FINALIDAD DE ACTIVAR EL DOMINIO

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

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

LCDO. VICTOR JEFFERSON HERRERA PLAZA

NOMBRE DEL TUTOR:

ABG. VINICIO JAVIER MORENO PROAÑO

SAMBORONDÓN, JULIO, 2024

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de tutor del estudiante ***VÍCTOR J. HERRERA PLAZA*** con cédula ***0915981385*** 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: "***LA TERMINACIÓN DE COMUNIDAD POR REUNIÓN DE CUOTAS Y SU FINALIDAD DE ACTIVAR EL DOMINIO"*** 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

Firmado electrónicamente por:
VINICIO JAVIER
MORENO PROANO

Abg. Vinicio Moreno Proaño.

Docente Tutor

INFORMACIÓN DEL AUTOR

VÍCTOR J. HERRERA PLAZA

Licenciado en Marketing y Publicidad

Diplomado en Derecho Notarial y Registral

Lugar de trabajo: Empresa Pública Municipal Registro De La Propiedad De Guayaquil

Filiación Institucional: Universidad Espíritu Santo – Ecuador

Correo electrónico: victor.herrera@uees.edu.ec

Dirección de correspondencia: Facultad de Derecho Edificio P, Universidad Espíritu Santo, Km. 2.5 Vía Puntilla Samborondón.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios quien me ha concedido salud y vida para experimentar y disfrutar de este proceso académico, a mi querida familia empezando por mi hijo Alejandro Benjamín Herrera Zambrano, que con su alegría y amor ha sido mi mayor fuente de inspiración y motivación, a mis padres Héctor Herrera y Graciela Plaza, a mis hermanas, Alexandra, Mónica y Anny herrera Plaza, a mis sobrinos, Francheska Iñiguez Herrera, Andrés Herrera, Sebastián y Gabriela Caballero Herrera, a todos por su amor y apoyo incondicional y frecuente ánimo; quienes son el motivo principal de mi superación; deseo darles un ejemplo de esfuerzo y constante preparación académica.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a Dios ya que sin él nada es posible, es quien guía mi camino, me fortalece y concede sabiduría; a mi familia, por apoyo constante durante este proceso en el que he dedicado mi atención y tiempo a la formación académica descuidando por momentos las valiosas actividades familiares, un sacrificio temporal, gracias por su comprensión. A mi sobrina, Francheska Dayanna Iñiguez Herrera por su presencia incondicional y soporte oportuno, a mis amigos y compañeros, por su valiosa orientación y consejos. A todas las personas que, de una u otra manera, contribuyeron con sus conocimientos y experiencias para que este trabajo se hiciera realidad.

Resumen

La investigación aborda la problemática de la incorrecta instrumentación de documentos legales y su impacto en el registro de la propiedad, centrándose en la terminación de la comunidad por reunión de cuotas, un método crucial para finalizar el estado de comunidad hereditaria y alcanzar el dominio. La investigación destaca cómo errores en la elaboración de instrumentos notariales impiden su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyendo la declaración inadecuada de la terminación de la comunidad y la participación de adquirentes no sucesores directos. Se analiza la normativa y prácticas actuales, revisando marcos legales como el Código Civil y directrices de entidades registrales, y se identifican los supuestos necesarios para la correcta aplicación de la terminación de la comunidad. El estudio concluye que mejorar la interoperabilidad entre entidades públicas y privadas, capacitación continua de profesionales y adopción de tecnologías digitales son esenciales para modernizar y mejorar el sistema registral.

Palabras clave: terminación de comunidad, reunión de cuotas, único heredero, comunidad finita, dominio.

Abstract

The investigation addresses the issue of improper instrumentation of legal documents and its impact on property registration, focusing on the termination of the community by meeting of quotas, this is a crucial method for ending the state of hereditary community and achieving ownership. The research highlights how errors in the drafting of notarial instruments prevent their proper registration in the "Registro de la Propiedad", including the inadequate declaration of the termination of the community and the involvement of non-direct successor acquirers. The study analyzes current regulations and practices, reviewing legal frameworks such as the Civil Code and guidelines from registry entities, and identifies the necessary assumptions for the correct application of the termination of the community. The study concludes that improving interoperability between public and private entities, continuous training of professionals, and the adoption of digital technologies are essential to modernize and improve the registration system. By addressing these issues, the research aims to contribute to a more efficient and accurate property registration process.

Keywords: termination of community, meeting of shares, sole heir, finite community, ownership.

Introducción

El propósito de este estudio es analizar y orientar a que el instrumento público de Terminación de Comunidad por reunión de cuotas se autorice conforme a las disposiciones legales vigentes, a fin de que se evidencie la situación jurídica correcta, que busca alcanzar la publicidad mediante la inscripción en sede registral, activando el dominio pleno del bien inmueble. Esta figura jurídica, contemplada en el artículo 2212 del Código Civil[1], permite la extinción del estado de comunidad hereditaria cuando todas las participaciones en la herencia son adquiridas por una sola persona o patrimonio adquirente. La investigación se centra en tres objetivos principales: identificar y describir los casos en los cuales la terminación de comunidad por reunión de cuotas es aplicable; analizar los errores comunes en la práctica notarial y sus efectos en sede registral; y proponer recomendaciones para la correcta aplicación de esta figura jurídica.

La justificación de este estudio radica en la alta incidencia de instrumentos notariales que no concluyen satisfactoriamente en el Registro de la Propiedad, generando inseguridad jurídica y demoras en la transferencia de derechos. Estos problemas se derivan principalmente de una correcta interpretación y aplicación de las normativas vigentes, lo que resalta la necesidad de un análisis detallado y crítico de los procedimientos actuales.

[1] Art. 2212 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 15 del 14 de marzo de 2022).

A través de este estudio, se aspira tener claridad en cuanto a la finalidad del caso fáctico presentado, mejorando las prácticas notariales, contribuyendo a la eficiencia y seguridad en los procesos de transferencias de derechos hereditarios.

Este estudio se apoya en referencias bibliográficas esenciales que respaldan la importancia y la relevancia del tema. Por ejemplo, Figueroa Yánez, Gonzalo[2] en su obra "El Patrimonio", describe detalladamente la implicación de la existencia de un único heredero en el proceso de terminación de comunidad, destacando que cuando solo existe un heredero, no puede hablarse de comunidad hereditaria. Además, la jurisprudencia relevante, como el fallo Nro. 444-96 de la Corte Suprema de Justicia[3], establece que no puede haber comunidad cuando hay un solo heredero, subrayando la necesidad de una interpretación precisa de las normativas aplicables.

El análisis de casos prácticos y la revisión de la normativa vigente permitirán identificar y describir los errores más comunes en la práctica notarial y sus efectos en el Registro de la Propiedad. Se examinarán ejemplos de negativas en el Registro de la Propiedad, debido a la incorrecta aplicación de la figura de terminación de comunidad por reunión de cuotas, y se propondrán soluciones y buenas prácticas para evitar tales problemas en el futuro. De esta manera, el estudio no solo contribuirá a la comprensión teórica del tema, sino que también ofrecerá recomendaciones prácticas para mejorar los procesos notariales y registrales.

[2] FIGUEROA YÁNEZ, Gonzalo, *El Patrimonio*, 3ra edición, 2017, pp. 688.
[3] Sentencia de la Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala de lo Civil y Mercantil, 6 de febrero de 1997, (444-96).

1. Problemática Detectada y la Importancia del Efecto Jurídico en Materia Registral

En la práctica, se han identificado diversas problemáticas relacionadas con la inscripción de instrumentos notariales en el Registro de la Propiedad, siendo uno de ellos el uso incorrecto de la figura jurídica de terminación de comunidad por reunión de cuotas; siendo que, en algunos casos, todos los comuneros comparecen a declarar la terminación de la comunidad, lo que no es viable, ya que esto corresponde a una partición extrajudicial. Además, se ha observado que el último adquirente de derechos hereditarios, que puede ser un tercero ajeno a los sucesores originales, intenta finalizar la comunidad hereditaria sin haber sido parte de los sucesores del causante titular de dominio; y cuando se determina que existe un solo o único heredero, siendo la figura jurídica inscribible la de Adquisición de Dominio por Inexistencia de Comunidad.

Lo mencionado evidencia un desconocimiento notarial en como viabilizar el acto jurídico de terminación de comunidad por reunión de cuotas, ocasionando contrariedades en quienes son copropietarios de derechos y acciones hereditarios, cuya aspiración es la de poner fin al estado de comunidad y lograr consolidar el dominio del bien inmueble.

2. Desarrollo

Considerando que la terminación de la comunidad por reunión de cuotas constituye la finalidad del proceso sucesorio, cuyo objetivo es concluir con el estado de indivisión y la sucesión hereditaria para alcanzar el dominio pleno del inmueble, resulta pertinente para el desarrollo y comprensión del tema, abordar brevemente su origen, es decir, cómo surgen los derechos hereditarios y la formación de la comunidad hereditaria.

2.1 Modos de Adquirir el Dominio

El Artículo 603 del Código Civil identifica claramente los modos reconocidos por la ley para adquirir el dominio de bienes, proporcionando un marco legal para la transferencia y adquisición de la propiedad. Cada modo tiene sus propios requisitos y procedimientos, garantizando que la adquisición del dominio se realice de manera legal y ordenada, siendo estos: "[…] la tradición, la sucesión por causa de muerte, la prescripción, y por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio a favor del Estado" [4].

2.2 ¿Cómo surgen los derechos hereditarios?

Los derechos hereditarios surgen a partir del momento en que una persona fallece, situación que desencadena la apertura de la sucesión, proceso legal mediante el cual

[4] Art. 603 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).

se transmiten los bienes, derechos y obligaciones del causante a sus herederos, según el Artículo 1245 del Código Civil[5].

La sucesión puede ser testada o intestada de acuerdo con los Artículos 993[6] y 994[7] del Código Civil; siendo que la primera involucra la voluntad del testador, sobre cómo deben ser distribuidos sus bienes y a quiénes deben ser adjudicados; estos derechos hereditarios surgen conforme a las disposiciones establecidas en el testamento; mientras que, en el segundo tipo, la sucesión legal (intestada o abintestato), en ausencia de un testamento, los derechos hereditarios se determinan según las normas de sucesión intestada establecidas en el Código Civil Arts. 1028 al 1034[8], estas normas definen quiénes son los herederos legítimos y cómo se deben distribuir los bienes del causante entre ellos.

2.3 Derechos Fundamentales y Principios Constitucionales

La Constitución y los principios de derechos humanos influyen en el derecho hereditario, Por ejemplo, el derecho a la propiedad, la igualdad ante la ley y la protección de la familia son principios que subyacen en la regulación de la sucesión Art. 66 número 26 de la Constitución de la República del Ecuador[9].

[5] Art. 1245 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 268 del 16 de junio de 2014).
[6] Art. 993 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
[7] Art. 994 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
[8] Art. 1028-1034 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
[9] Art. 66 No. 26 de la Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre del 2008) (CRE).

2.4 Efectos del estado de derechos hereditarios sobre la libre disposición del inmueble

2.4.1 Hipoteca

Al respecto, según lo prescribe el artículo 2320 del Código Civil[10].- La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves. Las reglas particulares relativas a la hipoteca de las naves pertenecen al Código de Comercio[11].

El artículo antes mencionado es invocado al momento de calificarse de manera desfavorable un instrumento público de Hipoteca Abierta inherente a un bien inmueble que tiene como antecedentes derechos y acciones hereditarios, más no dominio pleno, por lo que culmina con una negativa.

2.4.2 Nuda Propiedad y Usufructo

Al respecto, el artículo 599 del Código Civil[12] prescribe lo siguiente: "El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separa del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad."

En consecuencia, la nuda propiedad surge, asoma, o nace, en exclusiva de la propiedad o dominio, específicamente cuando se separa el goce de la cosa, como cuando se constituye usufructo a favor de una persona, o se vende la nuda y se

[10] Art. 2320 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 15 del 14 de marzo de 2022).
[11] Código de Comercio del Ecuador (Registro Oficial No. 497 del 29 de mayo de 2019).
[12] Art. 599 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).

reserva el usufructo. El usufructo y la nuda solo tendrán como antecedente el dominio o propiedad, mas no estar sustentado en derechos y acciones hereditarios. El derecho de dominio se afinca sobre una cosa singular, en tanto que los derechos y acciones hereditarios son propios de la universalidad de la herencia.

Al igual que en el caso del derecho real de Hipoteca, citado en el numeral anterior, al tener como antecedentes de dominio derechos y acciones hereditarios, y pretender disponer de Nuda Propiedad o Usufructo Vitalicio en los diversos actos existentes tales como: Compraventa de Nuda Propiedad, Compraventa de Usufructo; Compraventa de Nuda Propiedad y reserva de Usufructo, Donación de Nuda Propiedad; Donación de Usufructo; Donación de Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo, entre otros, estos instrumentos no prosperan en sede registral y culminan con negativa.

Ante los ejemplos prácticos antes citados podemos comprender la necesidad de poner fin al estado sucesorio que enmarca el bien inmueble, ya sea por la Partición, la Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas, o la Adquisición de Dominio por Inexistencia de Comunidad, Art. 2012 del Código Civil[13].

En virtud de lo expuesto, se evidencia que se autorizan instrumentos notariales cuyo objetivo no prospera en sede registral y a su vez se percibe la necesidad que tienen los comuneros de derechos y acciones hereditarios, de poner fin a ese estado de copropiedad para poder contar con el dominio del inmueble y así poder disponer de él, mediante la tradición o la hipoteca.

[13] Art. 2012 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).

2.5 ¿Qué Es La Comunidad Hereditaria?

La Comunidad se define como "El derecho de propiedad que sobre el total de una misma cosa y sobre cada una de las partes tienen dos o más personas conjuntamente", así lo expresa, Alessandri Rodríguez, Arturo y otros en "Tratado de los derechos reales"[14].

La comunidad hereditaria es una situación jurídica que se produce cuando, tras el fallecimiento de una persona, su patrimonio (bienes, derechos y obligaciones) pasa a ser co-propiedad de todos sus herederos hasta que se realice la partición de la herencia. En esta etapa, los bienes no están divididos individualmente entre los herederos, sino que todos ellos poseen una cuota o parte ideal de la totalidad del patrimonio heredado.

El Artículo 2204 del Código Civil[15] establece que la comunidad de un bien, sin un acuerdo formal entre las partes, es una especie de cuasicontrato. Esta situación crea una relación jurídica entre los copropietarios, generando derechos y obligaciones similares a los de un contrato, a pesar de la ausencia de un acuerdo expreso. Esto resalta la importancia de la cooperación y el consenso entre los copropietarios para la administración y uso del bien en común.

El tratadista Colina Rafael, en su obra: Algunas reflexiones básicas entorno a la Comunidad Hereditaria[16], expresa que: "La Comunidad Hereditaria puede ser definida como aquella situación en la que se encuentra la herencia desde la

[14] ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo et al., "*Tratado de los Derechos Reales*" en Editorial Jurídica de Chile, 1993, p. 108.
[15] Art. 2204 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
[16] COLINA GAREA, Rafael, "*Algunas Reflexiones Básicas en torno a la Comunidad Hereditaria*", 1994.

aceptación hasta su división o adjudicación, como consecuencia de la existencia de una pluralidad de personas que han sido llamadas simultáneamente a recibir en la misma una parte alícuota o participación ideal y abstracta que no se proyecta sobre bienes determinados, sino sobre la totalidad del patrimonio hereditario, considerando en su conjunto como una unidad."

2.6 ¿Es posible poner fin al estado de comunidad hereditaria?

De acuerdo con el artículo 2212 del Código Civil[17], para que opere la terminación de comunidad, debe determinarse los casos o supuestos siguientes:

- Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona,
- Por la destrucción de la cosa común; y,
- Por la división del haber común.

2.7 ¿Qué es la Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas?

La reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona o patrimonio adquirente es una vía efectiva y legalmente reconocida para poner fin al estado de comunidad hereditaria. Esta forma de terminación de la comunidad no solo facilita la administración y disposición de los bienes, sino que también promueve la estabilidad y evita posibles disputas entre herederos, cumpliendo así con el objetivo de una distribución ordenada y definitiva del patrimonio hereditario, Art. 2212 del Código Civil[18].

[17] Art. 2212 Código Civil del Ecuador.
[18] Art. 2212 Código Civil del Ecuador.

Por otro lado, Suárez[19] indica que la disolución de la comunidad mediante el pago de una cuota presenta ventajas evidentes, sobre todo en lo que respecta a la simplificación de la gestión del patrimonio. Al consolidar todas las cuotas bajo un único propietario, se evitan los problemas de toma de decisiones y mantenimiento de la propiedad. Esto permite una gestión más eficaz y una mayor capacidad para realizar mejoras o cambios en la propiedad. La consolidación de la propiedad también puede aumentar el valor de una propiedad, pues una propiedad con un único propietario suele ser más atractiva para posibles compradores o inversores.

El proceso también puede aumentar la seguridad jurídica al reducir las disputas sobre el uso y disfrute de la propiedad.

Hernán Corral Talciani[20], en su estudio sobre la enajenación y transmisión del derecho real de herencia menciona que en Francia se ha argumentado que la cesión podría tener efectos declarativos, especialmente cuando todas las cuotas se concentran en un único heredero, haciendo innecesaria la partición. Sin embargo, considera que esto no es aplicable al Código Civil chileno, ya que el artículo 2312[21] distingue entre la terminación de la comunidad mediante la reunión de todas las cuotas en una sola persona y la división del haber común. Además, el artículo 2313[22] aplica a esta última modalidad de terminación las normas sobre partición hereditaria, incluyendo la que establece el efecto declarativo.

---

[19] SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo, "Régimen jurídico romano-visigodo del suelo (dominio - posesión - comunidad de bienes - superficie) y su encuentro feudal con gewere y seisin (s. V d.C - S. XIII d.C.)" en Revista de Estudios Histórico-Jurídicos, no. 43, 2021, doi: 10.4067/S0716-54552021000100411, consultado 02/07/2024

[20] CORRAL TALCIANI, Hernán, "*Enajenación y Transmisión del Derecho Real de Herencia. Estudio de la Cesión de Derechos Hereditarios y Otras Formas de Disposición*" en Revista chilena de Derecho Privado, no. 40, 2023, doi: 10.32995/s0718-80722023651, consultado 04/07/2024.

[21] Art. 2312 del Código Civil de Chile, Ley 21675 (16 de mayo de 2000).

[22] Art. 2313 del Código Civil de Chile, Ley 21675 (16 de mayo de 2000).

2.8 El Dominio

El concepto de dominio tiene sus raíces en el derecho romano, donde se definía como el poder absoluto y exclusivo que una persona puede ejercer sobre una cosa. Este concepto ha evolucionado a lo largo del tiempo, adaptándose a las necesidades y realidades de las sociedades modernas.

En el contexto del derecho civil contemporáneo, el dominio se refiere al derecho de propiedad plena que un individuo tiene sobre un bien, permitiéndole usar, disfrutar y disponer del mismo dentro de los límites establecidos por la ley.

En la teoría jurídica moderna, el dominio es definido como el derecho real más completo que una persona puede tener sobre una cosa. Según Figueroa Yánez, Gonzalo, en su obra "El Patrimonio"[23], el dominio implica la titularidad absoluta sobre un bien, otorgando al propietario la capacidad de usarlo, disfrutarlo y disponer de él de manera plena y exclusiva. Este derecho está sujeto a ciertas limitaciones legales que buscan proteger el interés público y los derechos de terceros.

Según el artículo 599 del Código Civil: “nombre de dominio, también conocido como propiedad, es el derecho real sobre una cosa tangible, para usarla y disponer de ella conforme a las disposiciones de la ley y de conformidad con la ley externamente, tanto personal como socialmente. La propiedad separada del uso de una cosa se llama propiedad simple o nuda propiedad”[24].

[23] FIGUEROA YÁNEZ, *El Patrimonio*, 3ra edición, 2017
[24] Art. 599 Código Civil del Ecuador.

2.9 Procedimiento en sede registral

En el Registro de la Propiedad de Guayaquil consta habilitado entre otras opciones de actos jurídicos el de TERMINACIÓN DE COMUNIDAD POR REUNIÓN DE CUOTAS, el cual es considerado como una inscripción declarativa cuyo título causal es el instrumento de Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas y cuya finalidad es alcanzar el dominio.

2.9.1 Requisitos de Admisibilidad para la inscripción

Para inscribir la terminación de comunidad por reunión de cuotas en el Registro de la Propiedad, se deben cumplir ciertos requisitos:

a) *Copia de la Escritura Pública:* Según el Art. 18 número 1 de la Ley Notarial (LN)[25], debe presentarse la declaración de voluntad conforme al Art. 1476 del Código Civil [26]. Es importante que el acto anotado guarde armonía con el contenido del documento presentado. Además, la fecha de autorización de la escritura pública debe coincidir con la registrada en el extracto del Consejo de la Judicatura, conforme a las reglas determinadas en los Art. 29 numeral 1 y 48 de la Ley Notarial[27], y los Arts. 208[28] y 206[29] del Código

[25] Art. 18 no. 1 de la Ley Notarial [LN] (Registro Oficial No. 158 del 11 de noviembre de 1996).
[26] Art. 1476 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
[27] Art. 29 no. 1, no. 48 de la Ley Notarial [LN] (Registro Oficial No. 158 del 11 de noviembre de 1996).
[28] Art. 208 del Código Orgánico General de Procesos (Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).
[29] Art. 206 del Código Orgánico General de Procesos (Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).

Orgánico General de Procesos, así como el Art. 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos[30].

b) *Certificado de Avalúos y Registro del Inmueble:* Se requiere un certificado que valide los avalúos y el registro del inmueble conforme se establece en la Disposición General Quinta, en el Inciso Primero de la "Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la Competencia Registral, a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil"[31].

c) *Recibo de Pago del Impuesto Predial:* Es necesario presentar el recibo de pago del impuesto predial del inmueble correspondiente al año en que se solicita la inscripción, o un certificado de liberación de deudas. De no presentarse, se debe verificar en el portal web correspondiente que el inmueble esté sin deudas, conforme al Art. 525 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)[32].

d) *Habilitantes para Representación:* Si el declarante o propietario comparece representado, se debe incorporar el poder que acredite la facultad respectiva, conforme lo dispuesto en el Art. 29 números 3 y 4 de la Ley Notarial[33].

[30] Art. 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Registro Oficial No. 162 del 31 de marzo de 2010).
[31] Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, Ordenanza Sustitutiva Para La Administración Del Registro De La Propiedad Del Cantón Guayaquil Y El Ejercicio De La Competencia Registral A Través De La Empresa Pública Municipal Registro De La Propiedad De Guayaquil (Gaceta Oficial No. 26 del 18 de septiembre de 2020 - Edición Especial del Registro Oficial No. 1047 del 21 de septiembre de 2020).
[32] Art. 525 Literal b. del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización [COOTAD] (Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010).
[33] Art. 29 no. 3 y 4 de la Ley Notarial [LN] (Registro Oficial No. 158 del 11 de noviembre de 1996).

2.10 Operación de la Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas en sede Registral.

Para que la terminación de comunidad por reunión de cuotas proceda adecuadamente en sede registral, es esencial cumplir con los siguientes tres supuestos:

2.10.1 El declarante debe ser un coasignatario legítimo

Este supuesto se alinea a la naturaleza y propósito del acto, es decir que entre los comuneros uno de ellos adquiera la cuota hereditaria de los otros, habiéndose declarado que no existen otros herederos; el acto jurídico lo celebra un sucesor hereditario de los derechos dejados por el causante titular.

2.10.2 Los sucesores deben haber declarado en un instrumento previamente inscrito ser los únicos herederos en la sucesión del titular inicial.

Si la terminación de comunidad por reunión de cuotas la plantea una tercera persona ajena a la sucesión hereditaria, debe existir la declaración de los causahabientes de ser los únicos herederos, esta declaración puede constar en la posesión efectiva previamente inscrita, o en la compraventa de derechos y acciones hereditarios también previamente inscrita, sin descartar que se pueden celebrar los 2 actos jurídicos en un mismo instrumento notarial, estos son, Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarios y Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas.

2.10.3 Según los registros precedentes, debe determinarse la existencia de una comunidad finita.

Esto se refiere a que, en la declaración juramentada o acta notarial de posesión efectiva previamente inscrita, consta una declaración que, aunque no sea específica como la de ser únicos herederos, permita dilucidar que existe una cantidad determinada de herederos, ejemplo, que se mencione que el causante tuvo solamente 3 hijos que responden a los nombres de Juan Caicedo Gonzáles, Manuel Caicedo Gonzáles y Jaime Caicedo Gonzáles.

2.11 Ejemplos de casos inherentes a la problemática planteada, cuando culminan con Negativa en sede registral

- Cuando la persona que comparece a declarar la Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas es una tercera persona ajena a los herederos o causahabientes de quien fuese el causante titular, es decir que haya adquirido por medio de una compraventa de derechos y acciones hereditarios u otro acto traditivo, sin que los vendedores de derechos y acciones hereditarios hayan declarado previamente ser únicos herederos, siendo esta declaración una facultad exclusiva de los sucesores hereditarios.
- Cuando comparecen 2 o más herederos a declarar la Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas, cuya intención es la de ostentar la calidad de condóminos o copropietarios de un bien singular, corresponderá someter tal convención a las modalidades de la partición jurídica, y con ello convertirse en copropietarios o condóminos del

inmueble; siendo la situación jurídica inscribible la de PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL, lo cual deberá exteriorizarse en el instrumento notarial.

- Cuando se determina que existe un solo o único heredero, siendo la figura jurídica inscribible la de Adquisición de Dominio por Inexistencia de Comunidad y no la de Terminación de Comunidad por Reunión de Cuotas, por cuanto, para que esta figura aplique deben existir 2 o más sucesores de un causante titular de dominio.

Respecto de este último ejemplo, La Doctrina Moderna, expuesta por Figueroa Yánez Gonzalo en su obra El Patrimonio[34], se ha pronunciado así: "[...] Lo dicho resulta incontestable en el caso de que exista un solo heredero; éste recibirá toda la universalidad, sobre la que recaerá el derecho real de herencia, y todos los bienes singulares del causante, en dominio. El modo de adquirir sucesión por causa de muerte servirá para adquirir ambos derechos reales […]".

A su vez, la Corte Suprema de Justicia, en el fallo Nro. 444-96[35] dejó establecido: "[…] No se concibe, ni siquiera como hipótesis de laboratorio, indivisión o comunidad cuando existe un solo o único heredero, es decir cuando no hay más de uno, porque como apunta Cabanellas-Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual[36], la partición requiere el mínimo de dos coherederos; pues cuando existe un solo sucesor y título universal, no hay partición alguna, sino transferencia total de un patrimonio al derecho habiente. [...]".

[34] FIGUEROA YÁNEZ, *El Patrimonio*, 3ra edición, 2017, pp. 601.
[35] CSJ, Sala de lo Civil y Mercantil, (444-96 del 6 de febrero de 1997).
[36] CABANELLAS, GUILLERMO, "*Diccionario enciclópedico de derecho usual*", 1997.

3. Viabilidad y Propuesta

3.1 Opciones de Viabilidad para los Casos de Negativas antes citados

A continuación, se mencionarán varias opciones de procesos a seguir por parte de los comuneros o copropietarios de derechos hereditarios a fin de viabilizar la inscripción que ponga fin al estado de comunidad hereditaria del bien inmueble:

- Instrumento complementario de Ampliación

Al determinarse que, en los documentos que sirvieron de sustento para practicar la inscripción de los actos jurídicos de Posesión Efectiva como de Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarios u otro acto traditivo, no existió declaración alguna por parte de los causahabientes o sucesores hereditarios, de que son los únicos herederos, u otra declaración que de luces que existe una comunidad finita; podría celebrarse un instrumento ampliatorio al que concurran tales herederos a declarar que no existen otros sucesores aparte de ellos, y así viabilizar la inscripción requerida del acto jurídico de Terminación de Comunidad Por Reunión de cuotas.

- Impugnar la negativa

Las negativas que como resultado de una calificación desfavorable se emiten en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, cuentan con un párrafo final que contiene información que sirve de guía o directriz, ante la posibilidad de que el usuario se sienta inconforme con el resultado de su requerimiento de inscripción, dicho párrafo expresa lo siguiente:

"Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro[37] se ha efectuado la anotación provisional en el libro repertorio con el número 71181-2024; en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10[38] de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional".

Al respecto, el artículo 11 párrafos 10 y 11 de la Ley de Registro establecen lo siguiente:

"[…] De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil[39]".

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

Este artículo de la Ley de Registro establece un procedimiento claro y jerárquico para impugnar las decisiones del Registrador de la Propiedad, asegurando que los interesados tengan una vía judicial para defender sus derechos.

[37] Art. 13 de la Ley de Registro del Ecuador (Registro Oficial No. 180 del 10 de noviembre de 2014)
[38] Art. 11 de la Ley de Registro del Ecuador (Registro Oficial No. 180 del 10 de noviembre de 2014)
[39] Código de Procedimiento Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 58 del 12 de julio de 2005).

- Prescripción de la herencia.

En el caso de que desde la fecha en que se adquirieron los derechos y acciones hereditarios haya transcurrido un tiempo considerable y se complique ubicar y lograr que concurran los vendedores sucesores del causante titular, a declarar ser los únicos herederos; al respecto, el Código Civil en su Art. 1292[40] establece un plazo de 15 años para que los herederos ejerzan su derecho de petición de herencia, transcurrido este período, el derecho del heredero a reclamar su parte de la herencia caduca, y ya no podrá ejercer legalmente esa reclamación.

3.2 Propuesta

Establecer mesas de diálogo y capacitaciones que promuevan la cooperación interinstitucional entre las entidades públicas y privadas que tengan participación en los distintos negocios jurídicos, actos y contratos con incidencia registral, a fin de que se traten diversos temas que denoten una incorrecta instrumentación, ya sea en escrituras públicas, documentos privados, actos administrativos o mandatos judiciales; para con ello establecer lineamientos claramente definidos, que permitan la fluidez en los procesos sin que se generen perjuicios a los usuarios, ya sean económicos o de retrasos en el factor tiempo.

3.2.1 Objetivos de las Mesas de Diálogo

Las mesas de diálogo tienen como objetivo reunir a representantes de diferentes entidades públicas y privadas, incluyendo notarios, registradores de la propiedad,

[40] Art. 1292 del Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 268 del 16 de junio de 2014).

abogados, jueces y otros profesionales del ámbito jurídico y administrativo. Los temas para tratar en estas mesas incluyen, pero no se limitan a:

3.2.2 Identificación de Problemas Comunes

Analizar casos recurrentes de incorrecta instrumentación en escrituras públicas, documentos privados, actos administrativos y mandatos judiciales.

3.2.3 Desarrollo de Soluciones Conjuntas

Proponer soluciones prácticas y efectivas para los problemas identificados, con la participación activa de todos los actores involucrados.

3.2.4 Establecimiento de Lineamientos Claros

Crear directrices y procedimientos estandarizados que faciliten la correcta elaboración y registro de documentos.

Conclusiones

Desde la perspectiva operativa del Registro de la Propiedad de Guayaquil se han podido advertir varios aspectos significativos que inciden en el proceso de la registración, destacando la importancia de una correcta instrumentación en documentos legales. En particular, en la figura de la terminación de la comunidad por reunión de cuotas se presenta como un elemento clave para asegurar la claridad y efectividad en el proceso de la consolidación del dominio.

Se ha constatado que muchos instrumentos notariales no logran cumplir satisfactoriamente con los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad debido a errores de instrumentación. Estos errores suelen surgir cuando los comuneros intentan declarar la terminación de la comunidad por reunión de cuotas en situaciones no apropiadas, lo que debería considerarse una partición extrajudicial. Asimismo, se observa que los últimos adquirentes de derechos hereditarios a menudo no son los sucesores directos del titular del dominio, lo que complica aún más el proceso registral.

La correcta aplicación de la terminación de la comunidad por reunión de cuotas exige que se cumplan varios supuestos previos, como la declaración de los sucesores como únicos herederos, la determinación de una comunidad finita y que el declarante sea un coasignatario. Sin estos requisitos claros y bien establecidos, los procesos registrales se ven entorpecidos, generando confusión y posibles perjuicios económicos y temporales para los usuarios.

El análisis ha subrayado la necesidad de mejorar la cooperación institucional entre las entidades públicas y privadas involucradas en los negocios jurídicos y actos con incidencia registral. Las discrepancias y falta de coordinación entre estas entidades se evidencian en los errores de instrumentación y en las negativas en el proceso de registro.

Por lo tanto, es imperativo que se establezcan mecanismos efectivos de comunicación y colaboración entre todas las partes involucradas. La adopción de mesas de diálogos, capacitación y la actualización constante de las normativas y procedimientos también juegan un papel fundamental para la correcta instrumentación de documentos públicos y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Bibliografía

- Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre del 2008).
- Ley Notarial (Registro Oficial No. 158 del 11 de noviembre de 1996).
- Ley de Registro del Ecuador (Registro Oficial No. 180 del 10 de noviembre de 2014).
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Registro Oficial No. 162 del 31 de marzo de 2010).
- Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 15 del 14 de marzo de 2022).
- Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 46 del 24 de junio de 2005).
- Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 268 del 16 de junio de 2014).
- Código Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).
- Código Civil de Chile (16 de mayo de 2000).
- Código de Comercio del Ecuador (Registro Oficial No. 497 del 29 de mayo de 2019).

- Código Orgánico General de Procesos (Registro Oficial No. 506 del 22 de mayo de 2015).
- Código de Procedimiento Civil del Ecuador (Registro Oficial No. 58 del 12 de julio de 2005).
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010).
- Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, Ordenanza Sustitutiva Para La Administración Del Registro De La Propiedad Del Cantón Guayaquil Y El Ejercicio De La Competencia Registral A Través De La Empresa Pública Municipal Registro De La Propiedad De Guayaquil (Gaceta Oficial 26 del 18 de septiembre de 2020 - Edición Especial del Registro Oficial 1047 del 21 de septiembre de 2020).
- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia [CSJ], Sala de lo Civil y Mercantil, 6 de febrero de 1997, (444-96).
- FIGUEROA YÁNEZ, Gonzalo, *El Patrimonio,* 3ra edición, Editorial Jurídica de Chile, 2017.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo *et al., Tratado de los Derechos Reales*, 5ta edición, Editorial Jurídica de Chile, 1993.
- COLINA GAREA, Rafael, "*Algunas Reflexiones Básicas en torno a la Comunidad Hereditaria*", 1994.
- SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo, "*Régimen jurídico romano-visigodo del suelo (dominio - posesión - comunidad de bienes - superficie) y su encuentro feudal con gewere y seisin (s. V d.C - S. XIII d.C.)*" en Revista de Estudios

Histórico-Jurídicos, no. 43, 2021, doi: 10.4067/S0716-54552021000100411, consultado 02/07/2024.

- CABANELLAS, Guillermo, "*Diccionario enciclópedico de derecho usual*", 1997.
- CORRAL TALCIANI, Hernán, "*Enajenación y Transmisión del Derecho Real de Herencia. Estudio de la Cesión de Derechos Hereditarios y Otras Formas de Disposición*" en Revista chilena de Derecho Privado, no. 40, 2023, doi: 10.32995/s0718-80722023651, consultado 04/07/2024.