

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.463](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.463)

Análisis de riesgos en la adquisición de lotes proindiviso en Ecuador

Risk analysis in the acquisition of undivided lots in Ecuador

William David Acosta-Supe

da.williamdas83@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0000-0104-9621>

Nayibe Chacón-Gómez

pg.docenteneg@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0007-9460-4671>

Fernando Castro-Sánchez

fernandodcs.ainv@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-3937-8142>

Recibido: 15 de abril 2025
Revisado: 15 de mayo 2025
Aprobado: 15 de julio 2025
Publicado: 01 de agosto 2025

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

RESUMEN

La compra de derechos proindivisos sobre un terreno en Ecuador es un acto legal, sin embargo, existe un riesgo significativo si no se adquiere la totalidad de los derechos. Este artículo tiene como objetivo analizar los riesgos jurídicos que enfrenta un comprador al adquirir derechos proindivisos sobre un lote de terreno. La investigación, basada en entrevistas, confirma que, si bien este acto es legal y constitucional, conlleva importantes desafíos. El comprador se convierte en copropietario, pero el principal riesgo identificado es la imposibilidad de inscribir su cuota como un lote individualizado en el Registro de la Propiedad. En su lugar, el derecho se anota como un simple porcentaje en el predio principal, sin delimitar un área física específica. Esta limitación restringe gravemente el ejercicio práctico de los derechos reales de uso, goce y habitación, impidiendo que el nuevo copropietario pueda tomar posesión efectiva y exclusiva de ninguna parte concreta del terreno.

Descriptor: Compra de derechos proindiviso; riesgos legales; copropiedad inmueble; cuerpo cierto; registro de la propiedad. (Tesoro UNESCO).

ABSTRACT

The purchase of undivided rights to land in Ecuador is a legal act; however, there is a significant risk if all rights are not acquired. This article aims to analyze the legal risks faced by a buyer when acquiring undivided rights to a plot of land. The research, based on interviews, confirms that, although this act is legal and constitutional, it entails significant challenges. The buyer becomes a co-owner, but the main risk identified is the inability to register their share as an individual lot in the Property Registry. Instead, the right is recorded as a simple percentage of the main property, without delimiting a specific physical area. This limitation severely restricts the practical exercise of the real rights of use, enjoyment, and habitation, preventing the new co-owner from taking effective and exclusive possession of any specific part of the land.

Descriptors: Purchase of undivided rights; legal risks; real estate co-ownership; specific property; property registry. (UNESCO Thesaurus).

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se inició entendiendo ¿Qué es la propiedad? y conocer como la define la Constitución de la República del Ecuador, leyes en lo principal el Código Civil y varios autores de obras publicadas que se refieren al tema, con el fin de realizar el análisis crítico sobre la compra de acciones y derechos de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador y determinar el riesgo que implica no poder inscribir en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto.

La Constitución de la República del Ecuador (CRE), reconoce y garantiza dentro de los derechos civiles, artículo 66 numeral 26 a la propiedad en todas sus formas en concordancia con el artículo 321 que establece de varias formas para que cumplan su función sea esta privada o pública, (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2008); debido que la propiedad es un derecho real que tienen todas personas para usar, gozar, disfrutar y disponer de ella desde el momento que se le adquiere hasta que se realiza el traspaso de dominio a otra persona, por esta razón es la importancia conocer las formas adquirir en dominio de bienes inmuebles, conforme dispone nuestra legislación.

El artículo 599 del Código Civil, establece la define de dominio con el nombre de propiedad, el hecho de disponer y gozar de ella. Por otra parte, las forma de adquirido el dominio nos indican que son seis misma que las definiremos una por una en el desarrollo de este documento para tener claro y determinado estos conceptos (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2021).

Para el presente trabajo, es de suma importancia por cuanto es donde inicia el problema, debido que, si un bien inmueble no se obtiene o adquirido, el cien por ciento del domino o propiedad, es imposible inscribir en el registro de la propiedad como cuerpo cierto.

El código civil ecuatoriano en el artículo 584, detallar y divide las cosas corporales entre muebles e inmuebles. La investigación tiene como elemento de análisis principal sobre

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

los bienes inmuebles, por esta razón es que constantemente nos referimos a un lote de terreno inmueble que puede ser objeto de traspaso de dominio de otra persona (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2021).

En el Ecuador, existen algunas variaciones por las cuales aparecen los riesgos o problemas para inscribir un lote de terreno como cuerpo cierto en el registro de la propiedad, las más comunes son la compra de derechos y acciones hereditarias, la cesión de derechos hereditarios que se deriva de la sucesión por causa de muerte, por lo que, de existir más de un propietario, se llamarían copropietarios del mismo bien inmueble, sin embargo, el conyugue sobreviviente o los herederos, pueden ceder o vender sus derechos o acciones por cuanto en la legislación ecuatoriana no existe alguna prohibición para que no pueda hacerlo.

Llamas et al. (2021) exterioriza que la sucesión acarrea un significado amplio debido que suceder dentro de los términos legales comprende ocupar el lugar de otra persona que ha dejado de existir quien tenía derechos y obligaciones que subrogaran sus herederos según el caso hijos, padres, cónyuge, hermanos, sobrino o estado, esta sucesión puede ser testada cuando exista testamento e intestada cuando no haya testamento, en el Ecuador la mayor parte de sucesiones son intestadas debido que no hemos dado la importancia de realizar un testamento, que es una forma de solucionar y dejar distribuyendo los bienes a nuestros herederos.

Dentro del análisis realizado es trascendental el Libro II del Código Civil, que se refiere sobre la sucesión por causa de muerte para poder celebrar un contrato de transferencia de dominio a través de la modalidad de compraventa de acciones y derechos de un inmueble proindiviso.

Binder (2019) refiere que la herencia es el patrimonio que puede constar de activos y pasivos del causante que será transferido a sus herederos para que ellos dispongan en partes iguales y de similitud de valor esto en el caso de no existir testamentos.

Campos (2021) define el patrimonio como parte de los bienes de una persona que

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

obtuvo sea por compraventa, herencia o cualquier otra forma que se la adquirió y que tienes un valor económico.

La sucesión intestada o abintestato se la denomina sucesión legítima y menciona que es una de las peores formas para la distribución del patrimonio del causante por cuanto entro de esta clase de sucesión, no se encuentra determinado los bienes ni como se distribuirán los herederos y tendremos que estar a lo que se encuentra establecido en la ley (Pérez, 2020).

De la misma forma fue necesario conceptualizar y entender los términos compra y compraventa, en virtud que el análisis se realizó desde el punto de vista del comprador debido que el tendrá a futuro inconvenientes y se determinaran los riesgos que implica el no poder inscribir en el registro de la propiedad las acciones y derechos adquiridas como cuerpo cierto.

En nuestra legislación no prohíbe la transferencia de acciones y derechos de una persona a otra, por lo tanto, se puede transferir por compra a título oneroso o en su defecto ceder a título gratuito, sin embargo y previo a este contrato es necesaria la elaboración de una minuta que será elevada a escritura pública y en virtud de lo expuesto para el presente trabajo de investigación fue valioso definir y determinar por qué medio se transfiere las acciones y derechos de un inmueble así como el procedimiento previo hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que esto constituya título en cuerpo cierto, por cuanto cada copropietario dispone de las cuotas de un todo.

Para hacer efectiva la transferencia de dominio de una persona, se requeridas de una minuta que en resumen es el extracto de un acto jurídico por el cual se va a transferir el bien mueble o inmueble detallando con claridad para que tenga validez ante el notario, esta minuta es elaborada y suscrita por un abogado en libre ejercicio.

El artículo 26 de la Ley Notaria, entendiéndose que se otorga por medio de escritura pública los actos y contratos o negocios ordenados y que no estén prohibidos por la Ley

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

o acordados por voluntad de las partes (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2018).

Uno de los principales principios en el Derecho Notarial, es el principio de seguridad por el cual los usuarios se identifican para así evitar suplantaciones de identidad así también respecto de los contratos su redacción sea claros y precisos conforme lo acordado.

En términos generales se diferencié la palabra compra, de la palabra compraventa por cuanto la investigación se argumentó y establecido los riesgos que implica adquirir acciones y derechos de un inmueble proindiviso en el Ecuador desde el punto de vista del comprador debido que los vendedores únicamente transfieren la cuota o porcentaje que les corresponde de un referido inmueble, sin que se haya hecho la partición hereditaria judicial o extrajudicial.

Por esta razón, se detalla varios conceptos de países vecinos para entender que es la compra o venta y la compra y venta o compraventa, explicándonos que sin la una no existiría la otra por cuanto debido que es un pacto o convenio donde el vendedor da una cosa y el comprador se compromete a cancelar en dinero, llegando a ese acuerdo principal y que para que en nuestro país surta efectos legales, se la hace por medio de una minuta que es elaborada por un abogado en libre ejercicio y será elevada a escritura pública ante un notario público (Bayona Triviño, 2019).

Dentro del presente trabajo a fin de brindarle al comprador seguridad en su escritura pública es importante que se determine la ubicación geográficamente con una planimetría respecto de la compra de las acciones y derechos para que así el comprador puedan disponer libremente de la cuota o porcentaje y tome posesión de lo que le corresponde, precisando que no es la solución debido que para la obtención a futuro de un título en cuerpo cierto, se deberá regir a lo establecido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales sobre las características que se deben cumplir en ordenanza de crecimiento urbano.

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

La compra de derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador implica el riesgo de no poder inscribir en el registro de la propiedad como cuerpo cierto, lo que se debería advertírsele al o los compradores, que implica limitaciones sobre derechos reales de uso y habitación, peor aun cuando no tienen determinado linderos y dimensiones sobre la cuota o participación con demás copropietarios y/o cuando no han tenido la posesión (Campos, 2021).

Se elaboró un análisis crítico jurídico sobre la compra de derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador y se determinó el riesgo que implica no poder inscribir en el registro de la propiedad como cuerpo cierto.

METODO

La investigación desarrollada en este artículo científico es cualitativa debido que tiene como objetivo, la descripción, analiza y determinar de los riesgos de un acto jurídico desde la perspectiva interpretativa, sin intervención o medición cuantitativa de rasgos del objeto o criterios de los implicados especialistas. La presente investigación es no experimental, con base en la teoría fundamentada y el análisis documental principalmente dirigido a la revisión interpretativa de normativas vinculadas al problema de investigación y objeto de estudio (Isea Argüelles, 2025).

Se empleará el análisis de documentos a partir de la revisión de doctrina, jurisprudencia y normativa sobre los riesgos que implica la compra de derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador.

En el trabajo se utilizó como objetos para el estudio obras publicadas por jurista ecuatorianos y extranjeros quienes aportaron con las definiciones y conceptos principales para despejar las dudas que existieron y dar solución a nuestro problema. De la misma forma se utilizó como sujetos a especialistas que día a día se encuentra involucrados dentro de la transferencia de dominio de una propiedad estos son dos notarios, un funcionarios de notaria, un jueces de lo civil, dos registrador de la propiedad

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

y dos funcionarios de registro de la propiedad, siendo un total de ocho personas, a quienes se les realizó una entrevista con preguntas concretas con el fin de determinar el problema y la solución para evitar el riesgo que implica realizar la compra de derechos accionales de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador.

RESULTADOS

Análisis de conceptos fundamentales de la investigación

Es importante conocer y determinar los riesgos que implica la compra de derechos accionales de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador debido que como profesionales del derecho consigamos asesorar y brindar una información concreta, precisa y certera a nuestros clientes en el caso de abogados en libre ejercicio o a los usuarios del servicio notarial, si deciden adquirir únicamente derechos y acciones de un lote de terreno y así no tengan inconvenientes o problemas futuros una vez que cancelen los valores acordados con los o el vendedor de los derechos y acciones, pago de impuestos, tasas notariales, honorarios de abogado, debido que el comprador no podrá inscribir en el registro de la propiedad los derechos y acciones de un lote como cuerpo cierto y únicamente ingresará como copropietarios del lote de terreno.

Las formas por las cuales podemos adquirir el dominio de un bien inmueble, sea un lote de terreno, casa, edificio, etc., para esto necesitamos conocer que es un bien, sin embargo, dentro de nuestra legislación no existe un concepto claro o definición de que es un bien y únicamente la describe como cosa, debido que tenemos una conceptualización ambigua en el derecho civil (Campos, 2021).

Betancur (2020) considera que los bienes, hacen referencia al área jurídica constituyendo parte del patrimonio de una persona y que tienen un valor pecuniario establecido a cada uno, estos pueden ser bienes corporales que son netamente físicos e incorporeales que no son tangibles, que garanticen su derecho a la propiedad y que se pueda usar, así como disponer a su conveniencia para tener una vida digna y mejor

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

estilo de vida.

Para Busto, (2020) el derecho real de dominio o de propiedad, es aquel que tiene una persona para utilizar, gozar o disponer de sus bienes siempre que este respaldado por un título en el cual conste que es el propietario de un bien mueble o inmueble.

Las formas de adquirir el dominio o la propiedad de un inmueble, nuestra legislación establece seis formas de adquirir el dominio de una cosa por esta razón las detallo a continuación debido a su importancia para el presente trabajo por cuanto de aquí parten las variables y los riesgos que existen al comprar derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso.

La ocupación y la accesión, las descartamos debido que, por su naturaleza para adquirir el dominio o la propiedad, se requiere de la primera que las cosas no tengan dueño y la segunda que se una a la cosa principal, dentro de la presente investigación nos referimos a un lote de terreno proindiviso que al considerarse un inmueble tuvo un dueño anterior así sea el estado y consideraríamos accesión las cosa que unan dentro del predio continúan siendo de la cosa principal.

La prescripción, en nuestra investigación este modo de adquirir el dominio la descartamos por cuanto la prescripción adquisitiva tiene el objeto adquirir una cosa ajena que por el paso de tiempo tuvo una posesión como dueño y al hacer se adquiere un área definida o del predio que está en posesión (Bustos, 2021).

La tradición, la dimensión de este término jurídico para adquirir el dominio o propiedad, es grande debido que el dueño de una cosa tiene que otorgar su la voluntad de transferir el bien a otra persona para su utilización, goce y disposición de la forma en que le convenga una vez que tengo su título de propiedad por medio de la compraventa.

La sucesión por causa de muerte, esta forma de adquirir el dominio dentro del presente trabajo es la mayor problematiza por cuanto para llegar a este fin el titular o dueño del inmueble debió haber fallecido y suceden sus herederos al derecho que el causante tenía en sus bienes siempre y cuando no exista un testamento dejado por el causante,

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

los herederos pueden ceder sus derechos y acciones de uno o varios bienes (Fuenteseca, 2020).

La cesión de derechos hereditarios es otra forma de transferir el dominio de un bien mueble o inmueble, puede ser a título gratuito u oneroso del cual el objetivo principal es la obligación que tiene el cedente de entrega la cosa a una tercera persona que se le denomina cesionario (Pérez y Fol, 2020).

Análisis de documentos normativos con el objeto de estudio. Código Civil.

En los artículos 993 establece la forma de suceder a una persona fallecida esto puede ser a título universal se los denomina herederos de todos sus bienes, derechos e incluso sus obligaciones que tenga al momento de fallecer y a título singular se los conoce como legatarios, quienes tendrán un bien específico.

Los artículos 1023, 1024 y 1028, indica las personas que tiene el derecho a suceder a una persona fallecida sin otorga testamento en primer lugar sus hijos, que en lo general y mayoría de los casos son quienes realizan el trámite de la posesión efectiva, en el caso de que la persona que falleció no tuvo hijos este derecho les pertenecería a sus ascendientes, y en el caso de no existir sus hermanos, sobrinos y el estado; entro de esto caso también existe la posesión efectiva por derechos de representación cuando una persona fallece y un hijo de esta persona de igual forma es fallecida, por derecho de representación ingresa los nietos de la primera persona fallecida en todos estos caso nuestra legislación civil respeta la porción conyugal o el derecho que tiene el cónyuge sobreviviente en los bienes adquiridos durante el matrimonio.

El artículo 1850, establece únicamente que la cesión de derechos hereditarios es a título oneroso, se entiende que un heredero o legatario, vende todo o una parte proporcional de su herencia, libre y voluntariamente por un valor convenido con el cesionario que recibe el bien. Asimismo, norma mencionada no estipula la forma o la solemnidad para ceder derechos hereditarios a título gratuito lo que se podría realizar por medio de la donación en virtud que no existe prohibición para realizar este acto

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

jurídico.

Ley notarial.

El artículo 18, numeral 12, especifica la forma de solicitar al notario se recepte las declaraciones juramentadas de quienes tienen derecho a la sucesión de una persona que ha fallecido, mediante una acta de posesión efectiva dentro de ella se detallan los bienes que formaba parte del patrimonio de la persona que murió sin otorgar testamento, tenemos que tener claro que la posesión efectiva no es título de propiedad, ni les da la calidad de propietarios a los herederos, sin embargo, una vez hecha la posesión efectiva e inscrita en el registro de la propiedad, si el deseo voluntario del heredero de ceder o vender sus derechos y acciones hereditarias lo puede hacer a otro heredero o tercera persona que formara parte de un todo, si únicamente adquiere una parte o cuota hereditaria, es aquí donde aparecen los riesgos de adquirir o comprar derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso por cuanto quien obtuvo solo una parte, no puede tener su título de propiedad individualizado o como cuerpo cierto.

Ley de Registro de la Propiedad.

Los artículos 1, 25, 41, en lo que respecta a la inscripción de instrumentos públicos, actos o documentos que deben registrarse, la presente ley no impide o detalla que existe alguna prohibición específica para que él o la registradora de la propiedad, no inscriba la compra o cesión de derechos y acciones hereditarias sobre la cuota o porcentaje que se le transfirió al beneficiario, sin embargo, aquí es donde aparecen los riesgos de comprar derechos y acciones de un lote proindiviso por cuanto no se puede inscribir como cuerpo cierto por cuanto únicamente se margina o se toma nota del acto especificando el porcentaje que este adquirió debido que no es una área especificada del predio si no únicamente un porcentaje de un todo por lo que se comenzara a denominar como copropietario de ese bien inmueble.

Análisis de Resultados de las entrevistas realizadas.

Se realizó la entrevista a los participantes para obtener sus respuestas. En la tabla 1 se

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

muestran las respuestas más relevantes a cada pregunta, consolidadas e identificando a cada participante.

Tabla 1.
 Resultados de la entrevista a los participantes.

| | |
|---|--|
| <p>Pregunta 1.- ¿Usted sabe o conoce si existe alguna prohibición para adquirir o comprar los derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador?</p> | <p>Los 8 Participantes: Concuerdan que NO EXISTE prohibición para comprar derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador.</p> |
| <p>Pregunta 2.- ¿Considera que la compra de derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador implica un riesgo para su titular al no poder inscribir en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto, si únicamente adquirido una de las cuotas hereditarias?</p> | <p>P. Nro.1, P. Nro.3, P. Nro.4 P. Nro. 5 P. Nro.7 que son funcionarios del registro de la propiedad, registradores y ex registradores de la propiedad, consideran que existe varios riesgos al comprar derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador: P. Nro. 2, P. Nro. 6 y P. Nro. 8, son notarios y funcionarios de Notaria, consideran que, al comprar derechos y acciones mediante escritura pública, se garantiza su derecho a la propiedad.</p> |
| <p>Pregunta 3.- ¿Cuál sería los riesgos de no poder inscribir la compra de derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador, en el registro de la propiedad como cuerpo cierto, si únicamente adquirido una cuota hereditaria?</p> | <p>P. Nro.1, P. Nro.3, P. Nro.4 P. Nro. 5 P. Nro.7 que son funcionarios del registro de la propiedad, registradores y ex registradores de la propiedad, consideran que: * El NO poder inscribir como cuerpo cierto el porcentaje comprado, es el principal riesgo. * Perder el dinero. * NO poder determinar el área o el porcentaje porque es dueño de un todo. * Un juicio posterior a la negativa de</p> |

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

| | |
|---|---|
| | inscripción. * No poder entrar en posesión física. * No poder hacer una obra o construcción porque no está determinado el lugar que le corresponde. P. Nro. 2, P. Nro. 6 y P. Nro. 8, son Notarios y funcionarios de Notaria, consideran que no hay riesgo ya que en la escritura pública se detalla el porcentaje de la compra de derechos y acciones y que eso garantiza el derecho de su propiedad. Que el derecho a la posesión existe, una vez que se ha elaborado la escritura pública. |
| Pregunta 4.- ¿Cuál sería una posible solución para darle seguridad al titular que compro los derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador? | P. Nro.1, P. Nro.3, P. Nro.4 P. Nro. 5 P. Nro.7, verificar antecedentes del predio y que no existan prohibiciones. La solución es adquirir el cien por ciento de los derechos y acciones de ese lote de terreno. |
| Pregunta 5.- ¿Considera que una posible solución para la persona que compró derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador, sería realizar una planimetría como documento habilitante previo a la escritura pública para garantizar el derecho a la posesión? | Los 8 participantes, consideran que la planimetría no sería la solución por si sola, pero si se a comparar con una declaración juramentada para que tenga efectos jurídicos si podría ser una posible solución. |

Elaboración: Los autores.

DISCUSIÓN

Del análisis de resultados obtenidos de las entrevistas existen dos puntos de vista en la población desde la experiencia del lugar en donde laboran, debido que los funcionarios y registradores de la propiedad, consideran que si existe un riesgos al momento de comprar derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador, cuando no se adquiere el cien por ciento de los derechos y acciones, porque en este sentido no podrá inscribir como cuerpo cierto y únicamente se inscribirá tomando nota y marginara su nombre con la cuota o porcentaje que adquirió compro según conste de la escritura pública.

Fernández (2013), los registradores de la propiedad otorgan fe registral mediante la

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

publicidad legal al momento de inscribir un acto jurídico en el presente caso la compra de derechos y acciones de un lote de terreno que se encuentre dentro de la jurisdicción cantonal donde ejerce sus funciones y al mismo tiempo hace efectiva el derecho de transferencia del dominio, el o la registradora de la propiedad no puede negarse a inscribir este tipo de actos jurídicos debido que no existe norma expresa en el que se pueda fundamentar su negativa de inscripción respecto de la compra de derecho de acciones y derechos, quien deberá tomar nota o marginar dentro del predio principal la cuota o porcentaje según conste de la escritura pública.

Por otra parte, el notario y los funcionarios de notaria concuerdan y mencionan de la entrevista realizada, que no existe riesgo alguno al comprar derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador, porque la escritura pública, garantiza el derecho a la propiedad, así como el derecho a la posesión por cuanto en la escritura pública, se encuentra detalla el porcentaje o cuota que compro el beneficiario.

Arellano (2020) indica que los notarios, dan fe pública notaria, por lo que la actividad notaria se deriva de una petición realizada por medio de una minuta que será elevada a escritura pública, teniendo la obligación legal de verificar si los que comparecen son las mismas personas que al acto o contrato por su voluntad y tienen el convenir según la petición realizada por el abogado en libre ejercicio, por esta razón, en un criterio unificado manifiestan que no existe riesgo al comprar derechos y acciones de un lote proindiviso debido que la escritura pública por cuando al otorgar fe pública esta emana del estado y garantiza el derecho a la propiedad sobre la cuota o porcentaje adquirido.

Para no tener problemas después de comprar acciones y derechos de un lote proindiviso en el Ecuador, los abogados que elaboran las minutas, los funcionarios de notaria y el notario, previo a elevar a escritura pública, asesorar bien al comprador e indicarle que es lo que está comprando.

Los registradores de la propiedad, funcionarios de registro de la propiedad, notarios y funcionarios de notaria, en la entrevista realizada concuerdan que la mejor solución

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

para adquirir o comprar los derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador, es que el comprador adquiera el cien por ciento del lote de terreno para que pueda inscribir como cuerpo cierto y sea el único propietario, sin embargo, de no ser posible dicho acto, se realice una planimetría acompañada de una declaración juramentada para que el comprador pueda entrar en posesión física del porcentaje que adquirió debido que si no se define mediante una planimetría el terreno los copropietarios serian dueño de un todo y sería imposible entrar en posesión física del porcentaje de no tener el cien por ciento de los derechos y acciones.

Mediante un contrato de compraventa de derechos y acciones donde el beneficiario adquiera el cien por ciento de los derechos y acciones para que se garanticen sus derechos reales de uso, goce, habitación y a su vez puede obtener en el registro de la propiedad su título como cuerpo cierto, debido que dentro del contrato compraventa se plasma el consentimiento de todas las personas que venden y entregar la totalidad del bien inmueble así como autorizan inscribir en el registro de la propiedad que corresponda y por parte del beneficiario o comprador expresa su voluntad de recibir la transferencia de dominio para ser su único propietario (Gonzales de la Aleja, 2018).

Del análisis de la entrevista realizada los datos provenientes nos dan resultados que si existen varios riesgos al comprar derechos y acciones de un lote proindiviso en el Ecuador, como es no poder inscribir como cuerpo cierto y no tener posibilidad de tener su propio registro de la propiedad al no tener el cien por ciento de los derechos y acciones; además de perder el dinero invertido en la compra de derechos y acciones; no poder determinar el área o el porcentaje porque es dueño de un todo; un juicio posterior a la negativa de inscripción; no poder entrar en posesión física; no poder hacer una obra o construcción porque no está determinado el lugar que le corresponde; no poder realizar un crédito hipotecario en una institución bancaria; por terceras personas se puede poner un gravamen al lote porque los copropietarios son dueños de todo el lote de terreno.

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

El registrador de la propiedad tiene la potestad de inscribir gravámenes como la prohibición de enajenar o una hipoteca sobre un bien inmueble, sea por orden administrativa o judicial en el caso de lo requiera a fin de garantizar y proteger un derecho de una tercera persona puede ser este un derecho real como el de goce, habitación o usufructo para brindando seguridad y certeza jurídica (Aguilar Basurto, 2008).

CONCLUSIONES

Los riesgos que implica la compra de derechos y acciones de un lote de terreno proindiviso en el Ecuador, son varios e inminentes los riesgos que existen al momento de adquirir o comprar derechos y acciones de un lote de terreno en el Ecuador, cuando no se adquiere el cien por ciento de estos derechos y acciones, las formas de adquirir pueden ser varias como la compra o cesión de derechos y acciones, sucesión por causa de muerte, sin embargo, al momento de adquirir o comprar solo una cuota o porcentaje de un total del lote de terreno, implica que el comprador no podrá inscribir en el Registro de la Propiedad como cuerpo cierto y el comprador no tendrá su título individualizado y únicamente aparecerá como copropietario del porcentaje adquirido.

Al ser copropietario de un lote de terreno en el Ecuador, y no tener definida la cuota o porcentaje en físico, es imposible entrar en posesión de la parte del perdido, por cuanto al únicamente tener un porcentaje o ser copropietario, es propietario de un todo, sin definir o determinar el espacio físico que le corresponde y por esta razón no podía obtener un permiso de construcción por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, acceder al pago de impuestos prediales según la cuota que posean si no que debe de cancelar de todo el predio, al ser copropietarios de un lote de terreno una institución financiera no conceden un crédito por que únicamente adquirió o compro acciones y derechos, es lo que se enteran varias persona porque no existió una buena asesoría desde la elaboración de la minuta por parte del abogado en

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

libre ejercicio y posterior en la notaría porque en general y al no existir alguna prohibición en la ley para adquirir o comprar derechos y acciones de un lote de terreno, el notario eleva a escritura pública este acto garantizando el derecho a la propiedad pero desde la experiencia no se garantiza el derecho a la posesión definida o determinada.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTOS

A todos los actores sociales involucrados en el desarrollo de la investigación.

REFERENCIAS CONSULTADAS

Aguilar Basurto, J. (2008). *Manual de derecho registral ecuatoriano*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Arellano, J. (2020). *La función notarial en el Ecuador*. Editorial Jurídica.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449. <https://n9.cl/em2xx3>

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2018). *Ley Notarial*. Registro Oficial Suplemento 406. <https://n9.cl/8e6hl>

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2021). *Código Civil del Ecuador*. Registro Oficial Suplemento 46. <https://n9.cl/8e6hl>

Bayona Triviño, M. A. (2019). *La compraventa en el derecho colombiano*. Editorial Temis. <https://n9.cl/tur8g>

Betancur, C. (2020). *Derecho civil: Bienes*. Universidad de Antioquia. <https://n9.cl/ui486>

Binder, J. (2019). *Derecho sucesorio: teoría y práctica*. Editorial Dykinson. <https://n9.cl/h4e8r>

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez

- Busto, G. (2020). *El derecho de propiedad en la doctrina civil*. Editorial Jurídica Cevallos.
- Bustos, G. (2021). *Prescripción adquisitiva y usucapión en el derecho civil*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://n9.cl/1iazw>
- Campos, F. (2021). *Patrimonio y derecho de propiedad*. Editorial Jurídica del Ecuador. <https://n9.cl/6amt4>
- Fernández, L. (2013). *La función registral en el derecho civil*, Editorial Civitas. <https://n9.cl/vxfav6>
- Fuenteseca, J. (2020). *La sucesión por causa de muerte en el derecho civil latinoamericano*. Editorial Porrúa. <https://n9.cl/x8f9ai>
- Gonzales de la Aleja, A. (2018). *Contrato de compraventa de derechos y acciones hereditarias*. Editorial Reus.
- Isea Argüelles, J. J. (2025). Perspectiva epistémica para la criticidad de los procesos investigativos. *Metanoia: Revista de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 11(2), 1–3. <https://doi.org/10.61154/metanoia.v11i2.4121>
- Llamas, J., Domínguez, R., y Álvarez, M. (2021). *Derecho de sucesiones*. Editorial Dykinson.
- Pérez, M. (2020). *La sucesión intestada en el derecho civil*. Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Pérez, M., y Fol, R. (2020). *Cesión de derechos hereditarios en el derecho civil ecuatoriano*. Editorial Jurídica.

Noesis. Revista Electrónica de Investigación

Año 7. Vol 7. N°1. Edición Especial 2025

Hecho el depósito de Ley: FA2019000060

ISSN: 2739-0365

INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS AVANZADOS KOINONIA (IEAK).

Santa Ana de Coro. Venezuela.

William David Acosta-Supe; Nayibe Chacón-Gómez; Fernando Castro-Sánchez