



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA ECOTEC**

**FACULTAD:**

DERECHO Y GOBERNABILIDAD

**TÍTULO:**

“EL DELITO DE ESTAFA COMO CONSECUENCIA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL SISTEMA NOTARIAL MATRIZADOR DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR”

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

GESTIÓN DE LAS RELACIONES JURÍDICAS

**MODALIDAD DE TITULACIÓN:**

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**CARRERA:**

DERECHO

**TÍTULO A OBTENER:**

ABOGADO

**AUTOR:**

KERLY LIBESTH CRESPO VASCONEZ

**TUTOR**

AB. ESTRELLA HOYOS ZAVALA, Msc.

**GUAYAQUIL 2023**

## DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico a Dios, por ser mi guía durante todo el proceso de formación y desarrollo personal.

A mis padres, por su amor, trabajo y sacrificio diario, gracias a ellos he logrado todos los objetivos, para mí es un orgullo y privilegio ser su hija.

A mi padrino, por haber creído siempre en mí y haberme impulsado a iniciar una carrera universitaria, a pesar que ya no está en la vida terrenal mis logros siempre serán dedicados para él.

A todas las personas que me brindaron su apoyo y han hecho que el trabajo se realice con éxito, en especial a quienes me abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos

Con cariño Kerly Crespo Vasconez

## AGRADECIMIENTO

Inicio agradeciéndole a Dios, por ser mi guía en este largo camino lleno de obstáculos y, sobre todo, de mucho aprendizaje, por darme las fuerzas para continuar aún en los momentos más complicados de la vida, por su amor y bondad, hoy me permites sonreír ante este logro que es el resultado de su gran guía, quedándome claro, que lo conseguido hasta la fecha, no es más que el reflejo de lo bueno que es y seguiré siendo conmigo.

A mis señores padres, Luis Humberto Crespo Zambrano y Maritza Jeannette Vásquez Reinoso, a quienes les debo la vida y las enseñanzas brindadas durante toda mi infancia, adolescencia y ahora adultes. Un majestuoso agradecimiento para ellos, por estar presentes en cada una de las etapas de la vida, en los buenos y malos momentos, por ser aquel soporte que me impulsó a continuar día a día, siendo el ejemplo e inspiración para conseguir este objetivo de vida, hoy me llena de orgullo decirles que todo su esfuerzo valió la pena.

A mi hermano Ulvio Crespo, abuelos y demás familiares que estuvieron presentes con sus continuos consejos, mensajes de aliento y apoyo durante toda esta etapa, siendo participe en el día a día para conseguir los resultados que hoy me permiten llenarlos de orgullo, muchas gracias.

Sin duda, no puedo pasar por alto la oportunidad de agradecer a quién hoy no está a mi lado, pero que desde un inicio siempre creyó en mí, a mi padrino Walter Hugo Andrade Serrano, quien desde el cielo celebra conmigo el fin de esta etapa, a quien le agradezco por su motivación, consejos, brindarme su apoyo hasta donde Dios se lo permitió, hoy me es grato expresar que gracias a su apoyo soy una profesional, mi eterno agradecimiento.

Finalmente, mis sinceros agradecimientos a los amigos que conocí en la universidad y de quienes llevo gratos recuerdos de los momentos compartidos; a los docentes, quienes, con su vocación para enseñar, compartieron su vasto conocimiento y amor por la carrera de Derecho, lo cual contribuyó a la formación de una nueva profesional y colega.

A todos, muchas gracias.

Con amor Kerly Crespo Vásquez

# CERTIFICADO DE REVISION FINAL



## CERTIFICADO DEL PORCENTAJE DE COINCIDENCIAS

Habiendo sido nombrado ESTRELLA VERONICA HOYOS ZAVALA, tutor del trabajo de titulación "EL DELITO DE ESTAFA COMO CONSECUENCIA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL SISTEMA NOTARIAL MATRIZADOR DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR" elaborado por KERLY LISBETH CRESPO VASCONEZ, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de ABOGADA.

Se informa que el mismo ha resultado tener un porcentaje de coincidencias 10% mismo que se puede verificar en el siguiente link: (<https://app.compileio.net/v5/report/7c46fad138cc1246d5b94c6750d50f7663b44785/summy>). Adicional se adjunta print de pantalla de dicho resultado.

**CERTIFICADO DE ANALISIS**  
plagio

**TESIS SIN PASAR POR PLAGIO**  
KERLY

**10%**  
Texto sospechoso

- 12% Similitud
- 2% Similitud entre comillas
- 4% Idioma no reconocido
- 2% Fuente potencialmente generada por IA

Nombre del documento: TESIS SIN PASAR POR PLAGIO KERLY.docx  
ID del documento: 22a10707a2a2a707a11088a0a0a210000707a  
Tamaño del documento original: 135.8 KB

Depositar: ESTRELLA VERONICA HOYOS ZAVALA  
Fecha de depósito: 4/13/2023  
Tipo de carga: manual  
Fecha de fin de análisis: 4/13/2023

Número de palabras: 13.632  
Número de caracteres: 85.425

Ubicación de los similitudes en el documento:

**FIRMA DEL TUTORA**  
**ESTRELLA VERONICA HOYOS ZAVALA**



**ANEXO N°16**

**CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEL TUTOR PARA LA PRESENTACIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN CON INCORPORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

Samborondón, 5 de Diciembre de 2023

Magíster  
Andrés Madero Poveda  
Derecho y Gobernabilidad  
Universidad Tecnológica ECOTEC

De mis consideraciones:

Por medio de la presente comunico a usted que el trabajo de titulación TITULADO: "EL DELITO DE ESTAFA COMO CONSECUENCIA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL SISTEMA NOTARIAL MATRIZADOR DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR", según su modalidad PROYECTO DE INVESTIGACIÓN; fue revisado y se deja constancia que el estudiante acogió e incorporó todas las observaciones realizadas por los miembros del tribunal de sustentación por lo que se autoriza a: **Crespo Vásconez Kerly Lisbeth**, para que proceda a la presentación del trabajo de titulación para la revisión de los miembros del tribunal de sustentación y posterior sustentación.

**ATENTAMENTE,**

Mgtr Estrella Hoyos Zavala  
Tutora

## RESUMEN

Para lograr el propósito de este estudio, se realizó un análisis sobre el delito de estafa como consecuencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, este estudio presenta una nueva alternativa frente a la seguridad jurídica del contrato de compraventa y el sistema notarial matrizador planteando crear políticas públicas con el fin de crear organización y comunicación entre el sistema y las notarías con el fin de salvaguardar los derechos de los ciudadanos.

La falta de diagnóstico legal de la mala práctica de registro de la compraventa de bienes inmuebles han dado paso a consecuencias como el desarrollo del delito de estafa en situaciones como: incumplimiento en el contrato ya sea por dolo, error tal como lo es cuando -el comprador no se consta la garantía del bien ya sea por la falta de saneamiento, ya que en algunos caso, puede estar hipotecado o incluso con gravámenes siendo esto lo que forman parte de una serie de cuestiones sociales y jurídicas que requerían especial atención e en el pasado debido a vulnerabilidades similares de los ciudadanos en este proyecto de investigación se utiliza una metodología cualitativa para el análisis descriptivo sobre la correcta aplicación en los procesos de compraventa de bienes inmuebles.

**Palabras claves:** bienes inmuebles, compraventa, seguridad jurídica, contrato

## **ABSTRACT**

To achieve the purpose of this study, an analysis was carried out on the crime of fraud as a consequence of the contract of sale of real estate, this study presents a new alternative to the legal security of the contract of sale and the notarial matrix system proposing to create public policies in order to create organization and communication between the system and the notaries in order to safeguard the rights of citizens.

The lack of legal diagnosis of the bad registration practice of the sale of real estate has given way to consequences such as the development of the crime of this in situations such as: breach of the contract either by intent, error as it is when -the buyer does not know the guarantee of the property either by the lack of sanitation, since in some cases, it can be mortgaged or even with liens being this what are part of a series of social and legal issues that required special attention in the past due to similar vulnerabilities of In this research project, a qualitative methodology is used for the descriptive analysis of the correct application in the processes of buying and selling real estate

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	9
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	12
<b>OBJETIVOS:</b> .....	16
<b>JUSTIFICACIÓN:</b> .....	17
<b>CAPITULO I</b> .....	19
<b>MARCO TEORICO</b> .....	19
1. <b>ANTECEDENTES</b> .....	20
1.2. <b>MARCO LEGAL</b> .....	25
1.3. <b>LEGISLACION COMPARADA</b> .....	34
<b>CAPITULO II</b> .....	40
<b>METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION</b> .....	40
2.1. <b>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	41
2.2. <b>TIPO DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	42
2.3. <b>PERIODO Y LUGAR DONDE SE DESARROLLA LA INVESTIGACION</b> .....	43
2.4. <b>METODOS EMPLEADOS</b> .....	45
2.5. <b>ANÁLISIS DE INFORMACIÓN</b> .....	46
<b>CAPITULO III</b> .....	47
<b>ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS</b> .....	47
3.1. <b>ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b> .....	48
3.2. <b>ENTREVISTA</b> .....	50
3.3. <b>ANÁLISIS DE REPUESTAS</b> .....	55
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	57
<b>PROPUESTA</b> .....	57
4.1. <b>TITULO DE LA PROPUESTA</b> .....	58
4.2. <b>OBJETIVOS DE LA PROPUESTA</b> .....	58
4.3. <b>UBICACIÓN</b> .....	59
4.4. <b>BENEFICIARIOS</b> .....	59
4.5. <b>ANTECEDENTES</b> .....	59
4.6 <b>JUSTIFICACION Y PLANIFICACION</b> .....	60
4.7. <b>RESULTADO ESPERADOS</b> .....	62
<b>CONCLUSIÓN</b> .....	63
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	64
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	65

## INTRODUCCIÓN

Doctrinalmente el delito de estafa consiste en la utilización de falsificación o estafa con el objetivo de obtener beneficios económicos para uno mismo o para terceros que depende de otros, es una modalidad de estafa, es decir fraude de este tipo y fraude en sus formas típicas ( Pilco Garay, 2002).

El derecho a la propiedad se encuentra consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, por lo tanto en caso de vulneración al derecho a la propiedad se puede accionar el derecho penal para sancionar a la persona que quebrante este derecho, de manera en especifica esta sanción se encuentra estipulada en la “Sección Novena de los Delitos Contra el Derecho a la Propiedad” que detecta diversos delitos, uno de los cuales es la estafa así se menciona en el Código Orgánico Integral Penal [COIP]. 2014. Artículo 186, ECUADOR.

El delito de estafa en los contratos de compraventa de bienes inmuebles es un problema que afecta tanto a los ciudadanos como al desarrollo económico de un país. En el contexto del Ecuador, se ha observado un aumento significativo de casos de estafa en este tipo de contratos debido a las falencias del sistema notarial matrizador, lo cual representa una amenaza para la seguridad jurídica y la confianza en el mercado inmobiliario, según Pilco Maigua, (2023) en su investigación jurídica

menciona uno de los motivos que incitan o promueve el delito de estafa en Ecuador el cuál es el siguiente:

Es pertinente abordar este tema en este momento por las siguientes razones:

- **PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CIUDADANOS:** es fundamental garantizar la protección de los derechos de los compradores, quienes confían en la legalidad y autenticidad de los documentos notariales. Al abordar las falencias del sistema notarial matrizador, podemos fortalecer la protección de los ciudadanos y evitar que sean víctimas de estafas.
- **SEGURIDAD JURÍDICA Y CONFIANZA EN EL MERCADO INMOBILIARIO:** El sistema notarial matrizador es responsable de la autenticación y registro de los contratos de compraventa de bienes Inmuebles. Si este sistema presenta falencias, se pone en riesgo la seguridad jurídica y la confianza de los inversionistas en el mercado inmobiliario.
- **IMPACTO ECONÓMICO:** El sector inmobiliario juega un papel crucial en el desarrollo económico de un país. La existencia de estafas en los contratos de compraventa puede desalentar las inversiones y afectar negativamente la economía en general, mejora del sistema notarial; al analizar las falencias del sistema notarial matrizador, podemos identificar las áreas de mejora y proponer cambios legislativos o administrativos para fortalecer su funcionamiento. Esto no solo

contribuirá a prevenir los delitos de estafa, sino que también mejorará la eficiencia y eficacia del sistema notarial en general.

Para Pilco Maigua, (2023) en su investigación denominada “El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba” concluye lo siguiente:

Este delito como lo es la estafa se puede producir de diferentes maneras, una de ellas por medio del contrato de promesa de compraventa, en donde el promitente comprador y vendedor delimitan una serie de obligaciones y compromiso que deben ser cumplidos dentro de un tiempo, además se considera que es un instrumento que asegura la propiedad del bien pues está sujeto a la buena fe sin saber si en realidad se cumplirá o no cada una de la cláusulas descritas en el contrato de promesa de compraventa (Pilco Maigua, 2023, p.13).

La estafa se puede desarrollar debido a que no existe ningún tipo de seguridad al momento de la celebración de la promesa de compraventa, debido a que no se registra este documento en ningún tipo de entidad, como, por ejemplo, en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentre el bien, lo cual, resultaría útil puesto que no se puede marginar dos promesas sobre el bien inmueble (Pilco Maigua, 2023, p.15).

El delito de estafa en los contratos de compraventa de bienes inmuebles debido a las falencias del sistema notarial matrizador del Consejo de la Judicatura

del Ecuador es un tema de gran importancia en la actualidad. Su abordaje es pertinente para proteger los derechos de los ciudadanos, fortalecer la seguridad jurídica y la confianza en el mercado de compraventas de bienes inmuebles, impulsar el desarrollo económico y mejorar el funcionamiento del sistema notarial.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Existe una necesidad imperante de proteger los derechos de los ciudadanos que participan en transacciones inmobiliarias y garantizar la seguridad jurídica en este ámbito. La situación actual presenta las siguientes carencias: falta de integridad del sistema notarial: El sistema notarial matrizador, encargado de autenticar y registrar los contratos de compraventa de bienes inmuebles, presenta deficiencias que permiten la realización de estafas. Esto genera desconfianza en la autenticidad de los documentos y pone en riesgo los derechos de los compradores.

García Caveró refiere que “La hermenéutica jurídica, sin embargo, reconoce de manera mayoritaria que el método jurídico, no se agota en una simple constatación silogística de un hecho concreto en relación con una formulación legal abstracta” (2010, p.36).

La estafa es un delito problemático. Ya desde el inicio de su estudio a nivel dogmático eran evidentes las diferencias existentes. Lo desalentador es que esta disputa todavía existe. La discusión reside esencialmente en interpretar la estafa a) como en el ilícito que requiere una calificación de

engaño y alguna diligencia por parte de la víctima, o b) como delito que deba proteger a cualquier víctima (Balmaceda-Hoyos, 2011).

### ESCASA PROTECCIÓN DE LOS CIUDADANOS:

Los compradores de bienes inmuebles confían en el sistema notarial para garantizar la legalidad de sus adquisiciones. Sin embargo, las falencias existentes permiten que se realicen transacciones fraudulentas, dejando a los ciudadanos expuestos a estafas y pérdidas económicas significativas. Hasta ahora, se conoce que el sistema notarial matrizador del Consejo de la Judicatura del Ecuador enfrenta dificultades en la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en las transacciones inmobiliarias. Además, se ha evidenciado un aumento de los casos de estafa relacionados con contratos de compraventa de bienes inmuebles, lo cual afecta la confianza en el mercado inmobiliario y la seguridad jurídica.

### CARRARA DEFINE LA ESTAFA:

“la dolosa apropiación de una cosa ajena que se ha recibido del propietario, por una convención no 35 traslativa de dominio para un uso indeterminado” (Pilco Garay, 2002).

Por otra parte Pessina dice:

*“La esencia propia de la estafa consiste en un lucro, ilegítimo en daño de otro, obtenido mediante una insidia tendida a la buena fe ajena”* (Pilco Garay, 2002).

Mientras que para Berne:

*“Es el daño patrimonial causado a otro, producido mediante engaño con ánimo de lucro”* (Berne, 2000)

Nótese en las nociones de los criminalistas, que para la existencia de este delito, no basta la presencia de un fraude cualquiera, sino que se precisa, la insidia, algo que tenga el poder de engañar.

Los resultados esperados al abordar este problema son:

#### PROTECCIÓN EFECTIVA DE LOS DERECHOS DE LOS CIUDADANOS:

Se busca establecer mecanismos y procedimientos que impidan la realización de estafas en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Los compradores podrán tener la confianza de que sus derechos serán protegidos y que las transacciones inmobiliarias se realizarán de manera segura y legal.

#### FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA:

A través de la implementación de mejoras en el sistema notarial matrizador, se espera fortalecer la seguridad jurídica en el ámbito de los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Esto generará confianza tanto en los inversionistas como en los ciudadanos, fomentando un entorno propicio para el desarrollo del mercado inmobiliario.

#### REDUCCIÓN DE LOS CASOS DE ESTAFA:

Mediante la identificación y corrección de las falencias del sistema notarial, se espera disminuir significativamente los casos de estafa en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Esto contribuirá a la protección de los ciudadanos y a la prevención de pérdidas económicas.

Conceptualmente, el delito de estafa se define como aquellas conductas que tienen como común denominador producir un perjuicio patrimonial mediante una conducta engañosa, en otras palabras, se puede entender como todo acto doloso, que producto de un engaño produce o busca producir un perjuicio en el patrimonio de un tercero. De la definición anterior se deduce que el bien jurídico protegido en el delito de estafa es el patrimonio ajeno en cualquiera de los elementos integrantes de éste, ya sean bienes muebles o inmuebles, derechos, dinero, representación de capitales, que puedan constituir el objeto material del delito (Farto, 2021, p.138).

#### **HIPOTESIS:**

Es claro que dentro del delito de estafa es una de las formas más evolucionadas de los delitos que atentan contra el patrimonio, dentro de su desarrollo punitivo se ha centrado en la idoneidad de la mentira como una conducta típica, esto se debe a diversos temas tal como lo es la falencias en los sistemas jurídicos de estructura estatal que llevan el orden y regulaciones en temas de registros de bienes inmuebles siendo así esto una gran consecuencia por la compraventa de bienes inmuebles.

## **PREGUNTA PROBLEMÁTICA**

¿Por qué los contratos de compraventa de bienes inmuebles pueden inducir al delito de estafa siendo esto atribuido por las posibles falencias del sistema notarial matrizador del consejo de la judicatura del Ecuador?

### **OBJETIVOS:**

#### **OBJETIVO GENERAL:**

Determinar las falencias en la compraventa de bienes inmuebles que induce al delito de estafa en el sistema notarial del registro matrizador con la finalidad de salvaguarda el patrimonio de la sociedad ecuatoriana.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Interpretar la legislación ecuatoriana con la finalidad de identificar las congruencias en el sistema notarial del registro en la compraventa de bienes inmuebles.
2. Estudiar la importancia del registro y la compraventa de bienes inmuebles en Colombia a través de la legislación comparada.
3. Diseñar un plan estratégico referente a la historia de dominio con la finalidad que esté sujeta a una garantía a la promesa de compraventa de bienes inmuebles.

## **JUSTIFICACIÓN:**

Para Horkheimer (2000) en su invitación científica sobre la teoría tradicional y crítica, define la justificación de un proyecto como:

Aquel espacio oportuno para dar argumentación convincente a tal selección, lo cual se puede lograr por varias vías. Aun cuando las motivaciones personales pesen de manera más o menos decisiva, sería ingenuo presumir que las preocupaciones individuales no tienen arraigo social, es decir, se trata de fundamentar la inquietud por conocer un aspecto particular de la realidad social más allá de un capricho intelectual, dándole objetividad a un paso ciertamente subjetivo, en tanto las concepciones de individuos científicos están condicionadas por factores históricos y sociales (Horkheimer, 2000).

De tal manera los motivos que impulsaron a investigar las causas y consecuencias sobre: “El delito de estafa como consecuencia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles sistema notarial matrizador del consejo de la judicatura del Ecuador”. Centrar en la forma de como se viene desarrollando el delito de estafa en la compraventa de bienes inmuebles, esta investigación tiene calidad útil ya que de tal manera servirá para comprender cuáles son las dificultades que se presentan el desarrollo del proceso de la compraventa con incidencia en el delito de estafa dando espacio a la necesidad imperante de proteger los derechos de los ciudadanos que participan en transacciones inmobiliarias y garantizar la seguridad

jurídica en este ámbito, para de tal modo se pueda permitir distinguir con claridad los resultados esperados tales como:

- Protección efectiva de los derechos de los ciudadanos
- Fortalecimiento de la seguridad jurídica:
- Reducción de los casos de estafa

El delito de estafa es una de las categorías de delitos que puede cometer a través de engaño, como se puede apreciar, la cual tiene más incidencia en la compraventa de bienes inmuebles por una razón específica, idean formas astutas de presentar la verdad real obtenga beneficios financieros y pérdidas financieras de los estafadores lamentablemente para las víctimas. Por lo tanto, el daño causado a la víctima y las circunstancias reales se pueden dividir en las siguientes categorías: sanción por estafa estipulado en el Art. 186 del Código Orgánico Integral Penal por aquello la víctima tiene derecho a acudir al sistema de castigo coercitivo de los derechos que han sido vulnerados y que quien lo haga sea sancionado. Con la finalidad de lograr un resultado eficaz, se propone realizar un estudio exhaustivo de las falencias del sistema notarial matrizador, analizando los procesos de verificación y autenticación de los documentos, así como la implementación de controles más rigurosos. Además, se buscará promover a realizar un análisis que exista una reforma en la ley notarial y ley de registro, de igual manera una modificación en el Sistema Notarial, se debe tener en cuenta que la Constitución de la República del año 2008 reconoce al servicio notarial como un órgano auxiliar de la Función Judicial bajo gestión directa del Consejo de la Judicatura.

# **CAPITULO I**

## **MARCO TEORICO**

## 1. ANTECEDENTES

Definir promesas en los contratos de compraventa es un tema nuevo por su gran utilidad en la sociedad; tema que debe ser explorado a fondo en este estudio para encontrar una solución al problema, porque genera disputas legales cuando ocurren violaciones intencionales o no intencionales por parte del vendedor por razones accidentales que pueden conducir a la imposibilidad legal. Alcanza tu clímax. Porque la promesa del contrato de compraventa es un medio periódico e importante para asegurar el cumplimiento del contrato de compraventa; es extremadamente necesario garantizar la correcta implementación y aplicación de dicho acuerdo, brindando así más apoyo legal y confianza en relación con las disputas que surjan de dicho acuerdo y ayudando así a mejorar la efectividad del acuerdo.

El fraude es fraude mediante engaño, no sólo en lo que respecta a la posesión de las cosas, sino también a la complejidad del bien. El fraude puede describirse generalmente como un acto por el cual una persona, como resultado de un error causado por un acto de un agente, crea una situación patrimonial perjudicial que pretende cambiar en beneficio propio o de un tercero. El motivo del fraude -como todo fraude- es el siguiente: un agente comete un fraude que engaña a una persona que, a partir de ese error, realiza un servicio de daños a la propiedad. Las sanciones son, por tanto, fraude por engaño o fraude. (Creus, 1999)

El Código Orgánico Integral Penal (Asamblea Nacional del Ecuador, 2014)

tipifica el delito de estafa como:

“la persona que, para obtener un beneficio patrimonial para sí misma o para una tercera persona, mediante la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años”.

### **1.1.1. DELITO DE ESTAFA EN ECUADOR**

La estafa es el posible hecho ilícito que es obtenido por el agarrado activo, es decir es un beneficio ilícito obtenido por un sujeto activo, un agente, y está necesariamente ligado a la naturaleza económica y patrimonial de un sujeto pasivo, una víctima, pretensión que de otro modo existiría, entonces no existe un tipo típico, jurídico y culpable, esta explotación ilícita debe utilizar acciones que deben ser acordes con la legislación penal, fraude, culpa de la víctima, disposición de bienes, daños, fraude y ganancias.

Desde un punto de vista conceptual, los delitos de estafa se definen como actos que tienen el denominador común de causar daños materiales mediante fraude. En otras palabras, puede entenderse como cualquier acto malicioso, mediante engaño, que cause o busque causar daño con los bienes de un tercero. De la definición anterior, inferimos que los bienes jurídicos amparados en el delito de estafa son bienes de otra persona y uno de sus elementos constitutivos, ya sea mueble o inmueble, el poder, el dinero, la

representación del capital, pueden constituir objetos, delincuencia (Farto, 2021, p. 138).

Mientras que el doctrinario Andrés Cevallos describe a este tipo de delito de la siguiente manera:(...) el delito de estafa implica la complejidad de elementos secuenciales en su configuración. No puede ser de otra manera, porque el delito de estafa se forma con una combinación de todos los factores antes descritos.

Hemos señalado que los delitos de estafa requieren una verificación más estricta por parte de los juristas a la hora de perseguir o defender un caso de presunto fraude o engaño (Cevallos, 2022, p. 32).

#### **1.1.2. CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU ESTRUCTURA**

La promesa de un contrato de compraventa debería estructurarse mejor en el Código Civil para evitar su abuso y para dar una seguridad real a las partes del contrato de su cumplimiento, incluso si la promesa de compra es de compraventa, aunque sea preliminar. No hay garantía de que sea un mecanismo de cumplimiento eficaz para garantizar el cumplimiento futuro de los contratos de venta.

Es frecuente en la vida práctica que quienes desean celebrar el contrato de compraventa no pueda hacerlo de inmediato. Por la falta de algún requisito o por otras circunstancias que no es posible solucionarlas en ese momento; por ello, celebran un precontrato que les confiere ciertas garantías para que llegue a otorgarse el contrato definitivo de compraventa. Este precontrato es el llamado contrato de promesa de compraventa (Rueda Andrade, 2015, p. 3).

Para Guambuquete Paredes, en su investigación “La promesa de Compraventa y sus efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana” de la Universidad Central del Ecuador; se refiere en cuanto a las normas y cláusulas que se encuentran en un pre contrato de compraventa. Manifiesta lo siguiente:

Este contrato emergente o pre – contrato de transferencia de dominio es el llamado contrato de promesa de compraventa, que es aquel por el cual ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar un contrato de compraventa en las condiciones preestablecidas tipificadas de esta manera en un futuro un contrato definitivo (Guambuquete Paredes Ulbino, 2014, pág. 10).

Así también Guambuquete Paredes nos menciona lo siguiente:

El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplen con esta obligación voluntaria, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato. Si las partes no cumplen en la obligación de hacer (...) nace el derecho a exigir la ejecución forzada de esa obligación (Guambuquete Paredes Ulbino, 2014, pág. 19).

Es por ello que se entiende que el contrato de compraventa se celebra con consentimiento y no exige la entrega de la vivienda como elemento estructural, sino que sólo crea la obligación de entrega para formalizar el contrato de compraventa

del apartamento, éste deberá presentarse por escrito a las partes y asegurarse de que contenga los datos pertinentes.

### **1.1.3. CLASIFICACION DE BIENES INMUEBLES Y SU IMPORTANCIA EN EL DERECHO CIVIL**

La propiedad constituye el elemento integral más importante del concepto de patrimonio cultural, y de ahí surge la importancia de estos estudios en el marco educativo de un perito jurídico. Un examen de las formas de adquisición, división de la propiedad, secuencia de propiedad de la tierra, teoría general de la propiedad, deuda y patrimonio, resalta la importancia de esa cátedra como principio fundamental. Temas de revisión de obligaciones y contratos civiles y comerciales.

Esta clasificación que viene desde Roma, ha sufrido múltiples transformaciones para intentar adaptarla a las necesidades actuales. Así, el criterio de la movilidad ha sido desbordado por la realidad económica, en ese sentido, y en tanto las normas referidas a los inmuebles se habían hecho pensando en bienes de mayor valor, se empezó a considerar como inmuebles a bienes a los que por su naturaleza les correspondía ser muebles. En el Perú, esto se encuentra recogido en el artículo 885 inciso 4 del Código Civil de 1,984, que establece que las naves y aeronaves son inmuebles y en el artículo 885 inciso 11 del mismo cuerpo de leyes, en el que mediante una cláusula abierta, permite al legislador convertir cualquier clase de bien en un inmueble (Sánchez R.R).

Es importante mencionar que en nuestro Código Civil distingue a los bienes en:

- cosas Corporales o Incorporales.
- muebles e inmuebles y apropiables e inapreciables.

Se denominan de manera específicas bienes nacionales. De acuerdo al Libro II del Código Civil Ecuatoriano en el art. 583 código civil.

## **1.2. MARCO LEGAL**

### **1.2.1. HECHOS DEL DELITO DE ESTAFA COMO CONSECUENCIAS DE LAS IMPERFECCIONES DE LA COMPRAVENTA**

Es claro que el delito de estafa afecta la propiedad de la víctima, debido al fraude, el acusado hizo trampa y debe controlar todos los elementos del delito como fraude, errores, ganancias económicas y otros daños a la víctima. La investigación continúa. Legalmente, este delito ilícito se clasifica en: en el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal:

entendemos que el artículo 158 del coip se menciona sobre las intenciones de una persona para con otro bajo el dolo, la persona que engaña a otra imitando hechos falsos o distorsionando u ocultando hechos reales con el fin de obtener un beneficio económico para sí o para un tercero, con el fin de realizar un acto que daña su propiedad o la de un tercero, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años Código Orgánico Integral Penal (Asamblea Nacional del Ecuador, COIP, 2014, art. 186, inc. 1ero).

Hoy en día, el delito de estafa puede ocurrir en diferentes ámbitos y con diferentes métodos, debido a que el avance de la sociedad ha desarrollado nuevas formas de cometer actos nocivos y realizar nuevas formas de delito. Por lo tanto, en el caso del Ecuador existen cinco hechos, la pena más alta para quienes los cometen, específicamente la siguiente:

- **CERTIFICACIÓN FALSA**

Es denominada phishing o estafa electrónica que en la normativa se establece: “Defraude mediante el uso de dispositivos electrónicos que alteren, modifiquen, clonen o dupliquen los dispositivos originales de un cajero automático para capturar, almacenar, copias o reproducir información de tarjetas de crédito, débito, pago o similares” (Asamblea Nacional del Ecuador, COIP, 2014, art. 186, inc. 2do, núm. 2).

- **COMPRA VENTA DE VALORES**

Es por medio de certificaciones falsas que se efectúa cuando se “entregue certificación falsa sobre las operaciones o inversiones que realice la persona jurídica” (Asamblea Nacional del Ecuador, COIP, 2014, art. 186, inc. 2do, núm. 3), es decir, cuando a través de una institución se otorguen instrumentos financieros para captar capital que tiene como objetivo el crecimiento del mismo.

- **POR COMPAÑÍAS**

“Induzca a la compra o venta pública de valores por medio de

cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento” (Asamblea Nacional del Ecuador, COIP, 2014, art. 186, inc. 2do, núm. 4), es la que se realiza por medio de la influencia y persuasión para que una persona adquiera valores para acciones fraudulentas.

- **BANCARIA**

Se establece que se sanciona a la persona que: “Efectúe cotizaciones o transacciones ficticias respecto de cualquier valor (Asamblea Nacional del Ecuador, COIP, 2014, art. 186, inc. 2do, núm. 5), es decir, que realice transacciones ficticias sin importar el valor sujeto a los parámetros que establece el Sistema Financiero Nacional que se rige a las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero.

### **1.2.2. EL SISTEMA NOTARIAL EN ECUADOR**

La adecuada actuación notarial juega un papel preventivo o profiláctico muy importante en varios sectores desarrollados de la sociedad ecuatoriana como el inmobiliario, el comercio, las corporaciones, las bolsas de valores, las herencias, las filiales públicas y las familias, así como dentro de una amplia gama de organizaciones de derecho civil. En este escenario jurídico, el objetivo de este trabajo es analizar la aplicación global de los principios del sistema notarial latino, que permite el pleno ejercicio de las delicadas funciones del notario con el fin de lograr una cierta justicia preventiva y la deseable seguridad jurídica. Para este estudio, aplicamos

métodos jurídicos exegéticos, comparativos y hermenéuticos para analizar y explicar en profundidad la normativa notarial del Ecuador.

### **1.2.3. FIGURA DEL NOTARIO EN EL DERECHO FRENTE AL SISTEMA NOTARIAL**

Se dice que hay que buscar la historia de los notarios en la historia de los documentos públicos. El documento notarial más antiguo conocido en Francia es el de un notario genovés establecido en diciembre de 1154, que informaba de la entrega de especias a la vuelta de un barco de Alejandría. Muchos creen encontrar el origen del notario en los escribas egipcios, expertos en letras y números. Estos incluso podrían considerarse asesores de los faraones. En Grecia existen “registradores” que dan la defensa y las declaraciones del acusado. En la antigua Roma tenían una función similar. Notario significa “notario”, porque algunos esclavos que sabían leer y escribir escribían lo que se les pedía. De aquí proviene la palabra “notario”. Y la palabra "escriba" proviene del latín "escriba", originalmente esclavo. Podemos considerar a los antepasados de los notarios como “tabellius”. Durante el Imperio Bizantino apareció el título de "notarius": un notario era un trabajador independiente, no afiliado al Estado, conecedor de la ley. Según Bono, su trabajo "tiene rango jurídico" y "asumen el papel de asesor jurídico".

### **1.2.4. LEY DE REGISTRO**

#### **OBJETO DEL REGISTRO**

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse (LEY DE REGISTRO, 2021, p.1).

#### DEL REGISTRADOR, SUS DEBERES Y ATRIBUCIONES

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. La

negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. 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. 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. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición (LEY DE REGSITRO, 2021,p.2)

### TÍTULOS, ACTOS Y DOCUMENTOS QUE DEBEN REGISTRARSE

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial; d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en

general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; e) Los testamentos; f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; g) Las diligencias de remate de bienes raíces; h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia; i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles; j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil; k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida (LEY DE REGISTRO, 2021, p.6).

#### **1.2.5. RELACIÓN DE LA HISTORIA DE DOMINIO Y PROMESA DE COMPRAVENTA - REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL**

##### **HISTORIA DE DOMINIO**

En el Ecuador, el certificado de historia de dominio parte como un título,

es un documento de la historia jurídica del inmueble, la propiedad, contiene los nombres de los dueños anteriores; la existencia de gravámenes, cargas o gravámenes legales o legales que afecten la propiedad del inmueble, su fin es proporcionar datos para conocer quiénes fueron sus dueños y tramites/ procesos realizados en el inmueble.

### CUANDO SE HACE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

En Ecuador, una promesa de venta de un inmueble es un acuerdo entre el comprador y el vendedor antes de que se firme la escritura de compraventa. Este es un paso importante a la hora de comprar o vender bienes raíces de tal manera esta figura jurídica se encuentra regulada en el Código Civil en el Art. 1570

### REQUISITOS DE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA

- Estar hecha por un promitente comprador y promitente vendedor con capacidad jurídica
- Tener la fecha para celebrar la compraventa
- Describir la obligación prometida
- Estar redactada por escrito

### ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL SISTEMA NOTARIAL

#### INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL:

Las notarías son consideradas como un órgano auxiliar de la función

judicial de acuerdo al artículo 296 que indica: El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009).

g) Presentar proyectos normativos en el ámbito de su competencia; h) Aprobar los informes de los procesos llevados a cabo por la Escuela de la Función Judicial, previo a poner en consideración de las autoridades competentes; i) Suscribir los certificados, diplomas y carnés que emite la Escuela de la Función Judicial; j) Promover la suscripción de convenios con otras organizaciones estatales, centros e instituciones nacionales o extranjeros, públicos o privados, relacionados al ámbito de gestión de la Escuela de la Función Judicial y dar seguimiento de su cumplimiento; k) Elaborar el orden del día y convocar las sesiones del Consejo Directivo; l) Suscribir informes de gestión de la Escuela de la Función Judicial; y, m)

Las demás que disponga la autoridad competente. (Consejo de la Judicatura, 2017, p.8)

### **1.3. LEGISLACION COMPARADA**

A continuación, se procederá a dar un análisis en base a la doctrina colombiana sobre el contrato de compraventa conforme sus funciones objeto y estructura con la finalidad de comparar y estudiar el contrato de compraventa en Ecuador.

Los contratos de compromiso para regir las ventas (compraventa) eran desconocidos en la Antigüedad, pues el Código Civil francés de 1803 estipulaba que los derechos se limitaban a las ventas, razón por la cual el Código Civil chileno fue redactado ese año por el jurista venezolano Dr. Juan C. Andrés Bello en 1855. , con base en los artículos 1554 del Código Civil chileno y 1570 del Código Civil ecuatoriano, la forma de contrato de promesa más ampliamente establecida, se refiere a las promesas de diversos contratos que, por su naturaleza o formalidad, pueden conducir a su celebración.

El contrato de promesa de venta está definido por el propio Código Civil, que estipula en el inciso 4 del artículo 1570 que en el contrato de promesa, el contrato de promesa debe regularse de tal manera que lo único que falte sea la perfección, sea algo encomendado a, o la solemnidad de la ley. Los dos contratos ni siquiera coexisten porque uno es precursor del otro.

Para reconocer la celebración como contrato deben cumplirse todas las

condiciones generales que exige la ley para un contrato, tales como consentimiento, capacidad de las partes, objeto jurídico y motivo. Como se indicó anteriormente, un contrato de promesa no es un dominio de traducción registrable, enfatizando nuevamente que la promesa de venta no autoriza al comprador de la promesa a tomar posesión de la propiedad, ya que no "sólo se origina de derechos y crea obligaciones". Conducta cuyo único efecto es exigir el cumplimiento de un contrato prometido.

### **1.3.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA EN COLOMBIA**

El Código Civil colombiano regula en principio la cuestión de la pérdida accidental de bienes resultante de una obligación de dar o de cumplir, distinguiendo si se trata de bienes de determinada clase o especie o de determinadas entidades. Si se trata de una obligación de determinada naturaleza o contenido, el riesgo siempre corre a cargo del acreedor desde el momento de la celebración del contrato, según lo dispuesto en el artículo 1607 del Código Civil, es decir: Se acepta el romanismo. Esta regla prevé, como excepción, la constitución del deudor en caso de incumplimiento de la entrega. Si el deudor no entrega la mercancía, esta situación hará que el deudor asuma el riesgo. El impago da lugar a una inversión de la carga de riesgo. Asimismo, en caso de que el deudor se comprometa a entregar la cosa a dos o más personas para cumplir obligaciones diferentes, el riesgo de esa cosa será a cargo del deudor hasta que la cosa sea entregada. También es necesario añadir el caso en que el deudor haya corrido el riesgo de perder accidentalmente el objeto de la deuda.

En materia de compraventa, el artículo 1876 de mismo estatuto colombiano, en consonancia con el 1607 de la parte general dispone:

La pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse el contrato, aunque no se haya entregado la cosa; salvo que se venda bajo condición suspensiva, y que se cumpla la condición, pues entonces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condición, la pérdida será del vendedor, y la mejora o deterioro pertenecerá al comprador.

En el artículo 1565 del Código Civil se indica que las obligaciones son de género, cuando tienen por objeto un individuo de una clase o género determinado. La doctrina señala que el cuerpo cierto es aquél que consiste en una "...cosa singularizada en tal forma que no se pueda confundir con otra u otras de la misma clase...". OSPINA FERNÁNDEZ, GUILLERMO, Régimen general de las obligaciones, 7ª edición, Temis, 2001, pág. 268.

Como se ve fácilmente, la obligación de entregar la cosa puede estar sujeta a una condición suspensiva, en cuyo caso se modificará la regla general, ya que el comprador sólo será acreedor de la cosa en el momento en que se cumplan las condiciones antes mencionadas. Es necesario preguntarse sobre el impacto de dicha norma sobre las respectivas obligaciones y derechos de cada parte del contrato: vendedor y comprador.

### PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN

Este documento, que acredita que el proyecto de evaluación está libre de deuda, es requerido para inmuebles notariados en Medellín, ubicados dentro o fuera del área afectada.

### **1.3.2. LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LOS BIENES EN COLOMBIA**

En Colombia, en la actualidad la respectiva inscripción de un inmueble en la oficina de instrumentos públicos es fundamental para acreditarse como el titular y dueño del bien a registrar esto con el fin de evitar todo tipo de inconvenientes futuros en materia de compra y venta. Existen diversos casos donde muchos compradores de bienes inmuebles inician un proceso de compra y venta, pero se quedan en la instancia notarial sin registrar y cumplir con la exigencia normativa de realizar la inscripción del título de propiedad ante la oficina de registros de instrumentos públicos la cual tiene finalidad acreditar frente a terceros la titularidad. En ocasiones la información registral no coincide con la titularidad real de los inmuebles, que a menudo se traduce en la problemática surgida para propietarios que nunca llegaron a inscribir sus propiedades, y que posteriormente han visto su titularidad cuestionada por terceros. (Sánchez Carreño, M, 2019, s/p)

La diferencia física entre bienes muebles e inmuebles responde a un enfrentamiento con la realidad: No se puede negar que, en un conjunto de bienes, una de las clasificaciones que se pueden aplicar es la de distinguir los que pueden transportarse de los que no. Pero esta distinción también es "natural" en el sentido

de que hay bienes grandes y pequeños, bienes ásperos y lisos, bienes sólidos y líquidos, bienes rojos y verdes, bienes agradables y desagradables, bienes comestibles y no comestibles. Materias primas y materias primas inorgánicas. Sin embargo, ninguna de las clasificaciones en <> se ha incorporado al derecho moderno. (...) El simple hecho de que la distinción sea natural no es suficiente para que se aplique la Ley.

### 1.3.3. CUADRO COMPARATIVO

REQUISITOS – COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	COLOMBIA	ECUADOR
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitud de escritura pública de compraventa</li> <li>2. Fotocopia de las cédulas de ciudadanía del comprador y vendedor</li> <li>3. Escritura pública del inmueble</li> <li>4. Certificado de tradición y libertad</li> <li>5. Boletín de nomenclatura</li> <li>6. Paz y salvo de impuesto predial</li> <li>7. Paz y salvo de valorización</li> <li>8. Estudio de títulos</li> <li>9. Avalúo del inmueble</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Escritura pública o título anterior (puede ser compraventa, donación, adjudicación, dación en pago, etc).</li> <li>2. En caso de que los bienes inmuebles estén bajo el régimen de propiedad horizontal, se requiere la escritura de declaratoria de la propiedad horizontal.</li> <li>3. Copia de cédula y papeleta de votación tanto de compradores como vendedores.</li> <li>4. En el caso de que el comprador o vendedor sea una persona jurídica, se requiere lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copia de cédula y papeleta de votación del representante legal.</li> <li>• Copia del Registro Único de Contribuyentes (RUC).</li> <li>• Nombramiento actualizado del representante legal.</li> </ul> </li> <li>5. Certificado de gravámenes actualizado.</li> <li>6. Copia del pago del impuesto predial correspondiente.</li> </ol>

### **ANALISIS:**

Podemos notar que los requisitos en Colombia son muchos menos que los de Ecuador, sin embargo, Colombia a través de sus normativas y doctrina logra demostrar que es un procedimiento más eficaz adicional que pide un documento que en Ecuador no se toma en cuenta como lo es el documento de paz y salvo de valorización.

**CAPITULO II**

**METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**

Este capítulo detalla la metodología que se utilizó para el análisis jurídico del *“El Delito De Estafa Como Consecuencia De Los Contratos De Compraventa De Bienes Inmuebles En El Sistema Notarial Matrizador Del Consejo De La Judicatura Del Ecuador”* para de tal modo se describa el tipo de investigación, las técnicas de recolección de información que se basó la investigación para el alcancé de los objetivo y desarrollo de la propuesta.

## **2.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

### **2.1.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN**

Todd, Nerlich y McKeown (2004) reconocen que la utilización de un solo enfoque genera menos tensiones en el investigador, mientras que la mixticidad de la investigación propone confrontación entre las diferentes teorías al tiempo que considera el conjunto de datos surgidos de los dos métodos. De igual manera considera presentar resultados con éxitos y datos variados por la multiplicidad de observaciones en atención a las diferentes fuentes, contextos y análisis que rompen con ese tipo de investigación uniforme.

### **2.1.2. CUALITATIVO:**

La investigación cualitativa mira cinco dimensiones básicas en la aplicación de diferentes tipos de investigación, para Creswell (1998) se refieren al origen del conocimiento relacionado, partiendo del tipo de investigación a realizar, el método, se puede ver la información.

Por tal razón este proyecto es cualitativo ya que se basa en el estudio de doctrinas, normativa y análisis descriptivo de campo a través de la entrevista con el fin de que el tema sea aplicable en trámites jurídicos para beneficios de todo ciudadano y de tal manera se brinde la seguridad jurídica necesaria.

En la valoración se utilizará métodos empíricos como la aplicación de la técnica investigativa: ENTREVISTA, hecha a profesionales con experiencia en temas civiles y penales de tal modo obtener información certera para el desarrollo del proyecto.

## **2.2. TIPO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.2.1. DESCRIPTIVA**

En este proyecto se habla de un tipo de investigación descriptiva ya que se definirá variables en base a los tres objetivos iniciales del mismo con la finalidad de desarrollar una propuesta innovadora como medida de solución a esta problemática social. La presente investigación se ha realizado en el marco denominado investigación descriptiva y documental, teniendo en cuenta la finalidad, métodos y forma de adquisición de datos, la cual se explica a continuación.

El marco contextual es especialmente importante en la investigación descriptiva con enfoque cualitativo, porque se da cuenta de las condiciones y los aspectos sociales, legales, políticos, económicos, geográficos y culturales en los que se enmarca nuestro objeto de estudio. Ello nos permite comprender sus particularidades y les permite a nuestros lectores entender nuestros hallazgos. El

contexto permite distinguir las especificidades del problema. (Valle, Manrique & Revilla, 2022 p.30)

### **2.3. PERIODO Y LUGAR DONDE SE DESARROLLA LA INVESTIGACION**

Esta investigación se desarrollara en la ciudad de Guayaquil dentro del periodo 2022 – 2023.

#### **2.3.1. UNIVERSO Y MUESTRA DE LA INVESTIGACION**

Al establecer el universo de la investigación, se establece como muestra apropiada y levantamiento de información, en la ciudad de Guayaquil, a través de la fórmula de muestra finita dando como resultado: entrevistar a cinco profesionales del derecho especializados en materia civil y penal.

La población del presente trabajo investigativo, comprende a la ciudad de Guayaquil del año 2022, con enfoque hacia profesionales del derecho, Notarios, jueces en materia procesal, administradores de justicia y a toda aquella persona sujeta al trámite jurídico en materia procesal, civil y penal.

Como referencia para la fórmula de muestra, este trabajo investigativo se delimitó a la filiación del colegio de abogados del guayas, padrón electoral: al 31 de diciembre del 2019 con fecha de emisión: 11/10/2021, página: 218 con un total de 16303 afiliados.

Para determinar el tamaño de la muestra se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pqN}{e^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

Se usó la fórmula que antecede debido a que la metodología del proyecto de investigación es cualitativa y se conoce el total de unidades de observación que la integran:

Donde

**Z** = Margen de error 1.96%

**N** = Población 16303 abogados

**p** = Probabilidad de que el evento ocurra 50% = 0.5

**q** = Probabilidad de que el evento no ocurra 50% = 0.5

**e** = Error de estimación 5%

Entonces;

$$\begin{aligned} & \frac{n = 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50 \times 16303}{0.05^2 (16303-1) + 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50} \\ & \frac{n = 3.84 \times 0.50 \times 0.50 \times 16303}{0.0025 (16303) + 3.84 \times 0.50 \times 0.50} \\ & \frac{n = 15650.88}{0.48 + 0.96} \\ & \frac{n = 15650.88}{1.44} \\ & n = 10868.67 \end{aligned}$$

La muestra es de 10868.67 abogados en Guayaquil

Se usó el mínimo de porcentaje como base para el instrumento de investigación: entrevista

## **2.4. METODOS EMPLEADOS**

### **2.4.1. METODOS EMPIRICOS**

Para los autores Ávila, González, & Licea, lo empírico proviene del latín empeiria (experiencia), su contenido procede de la experiencia, sometida a cierta elaboración racional; el objeto del conocimiento se refleja desde el punto de vista de las propiedades y relaciones accesibles a la contemplación sensorial; la observación y el experimento constituyen la base empírica de la que arranca la cognición en su movimiento ulterior (Ávila, González, & Licea, 2020 ,p.2)

#### **2.4.1.1. ENTREVISTA**

La presente investigación se realizará a través de la herramienta de investigación: ENTREVISTA, la cual está dirigida a profesionales del derecho en materia procesal, civil y penal debido al análisis del procedimiento de la compraventa teniendo como consecuencia la estafa. Todo esto parte en la ciudad de Guayaquil, se pretende obtener un estudio de datos que partirán de corroborar o descartar la hipótesis inicial de la actual investigación.

Lanuez y Fernández (2014) Reconocen que existen dos formas de obtener información a través de una entrevista: la entrevista misma y un cuestionario o encuesta. Cabe señalar aquí una cuestión teórica: tanto los métodos como las pruebas utilizan cuestionarios. Por lo tanto, no se recomienda la identificación

únicamente mediante investigación. Tampoco deben considerarse iguales, ya que ambos muestran su propia identidad.

## **2.5. ANALISIS DE INFORMACIÓN**

El proyecto de investigación se plantea desde un enfoque cualitativo porque debido a que es un tema de análisis descriptivo en la investigación en este sentido, forma parte de métodos empíricos como la Descripción y entrevista por su relación con la problemática que se presenta en la investigación así mismo, en Guayaquil las entrevistas cubren todos los temas legales en general. Sobre la importancia del registro de la compraventa de bienes inmuebles, sus fundamentos en la legislación ecuatoriana con la problemática comunitaria en Guayaquil (estafa a través de este contrato) como se mencionó anteriormente, se utilizó el índice mínimo de propiedad de firmas de abogado teniendo como fuente la base de registros de afiliados en el colegio de abogados del guayas.

## **CAPITULO III**

### **ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS**

### 3.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Para poder aportar información correcta y concreta sobre el tema que se investiga en este caso las problemáticas en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, se procedió hacer uso de la herramienta investigativa “ENTREVISTA” a cinco profesionales de derecho.

La entrevista consiste en la realización de 5 preguntas hacia 5 profesionales del derecho especialista en materia de civil, bienes y penal, los cuales consta de la siguiente manera:

- a) Abogada Piedad Jacqueline Villacis Peña Msc. – experiencia ocho años como jueza y quince años en libre ejercicio en área civil y penal.
- b) Abogado civilista Diego José Romero Oseguera, experiencia diez años en el libre ejercicio fue notario suplente.
- c) Abogada Deida Narcisa Verdezoto Gaibor - Jueza de lo civil y ex registradora de la propiedad del cantón simón bolívar, experiencia: ocho años.
- d) Abogado Julio Diaz Maldonado, experiencia cuarenta y cinco años en libre ejercicio como civilista
- e) Abogado Antonio Jose Correa Villao Notario, experiencia diez años como notario y ocho años de libre ejercicio.

Las preguntas realizadas fueron las siguientes:

1. ¿Ha escuchado sobre el contrato de compraventa de bienes inmuebles?  
¿qué me podría decir en virtud del contrato?
2. Considera que el delito de estafa es una consecuencia de un mal manejo de la compraventa de bienes inmuebles.
3. ¿Conoce en qué consiste el sistema notarial matrizador?
4. Considera usted que sería una posible solución ante esta problemática agregar un nuevo artículo en la ley de registro referente al proceso de la compraventa, podrá evitar la práctica de la infracción del delito de estafa en la compraventa de bienes inmuebles ¿sí o no y por qué?
5. considera usted que otra posible solución podría ser ampliar la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles.

### 3.2. ENTREVISTA

ENTREVISTADOS					
PREGUNTA 1	JUEZA PENALISTA:	ABOGADO CIVILISTA	JUEZA:	ABOGADO CIVILISTA:	NOTARIO:
	Piedad Jacqueline Villacis Peña	Diego José Romero Oseguera	Deida Narcisa Verdezoto Gaibor	Julio Díaz Maldonado	Antonio José Correa Villao
¿HA ESCUCHADO SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES? ¿QUÉ ME PODRÍA DECIR EN VIRTUD DEL CONTRATO?	Es un contrato que se ve a las dos partes; una parte que se obliga y la otra a dar, para un tipo de derecho de hacer o no hacer, en este caso el contrato de bienes inmuebles se detalla los términos bajo lo que un comprador y un vendedor acuerda celebrar una transacción de bienes raíces	Es para mi persona un contrato más seguro establecido dentro del código civil, erradicado en libro cuarto del código civil, para transferencia de bienes inmuebles tiene sus condiciones, tiene que tener cláusula de plazo tiempo entrega y tiene que ser oneroso para que se establezca y se perfeccione el contrato de compraventa.	El contrato de bienes inmuebles lo realizan las personas cuando las personas quieren comprar algún bien mueble o inmueble, estas pueden ser contrato ante el notario o un contrato privado	Considero que el contrato de compraventa de bienes inmuebles son los que cumplen con los requisitos como lo es pago de impuesto predial, historia de dominio, certificado de avalúo entre otros requisitos, cumple con cláusulas, tiene que ser oneroso y se lo tiene que elevar a escritura pública.	Considero que el contrato de bienes inmueble es aquel contrato oneroso que establece cláusulas y cumple con los requisitos que estable las leyes ecuatorianas, aquel contrato que especifica que bien inmueble va a comprar, la cantidad en que compro ese bien inmueble.

NOTA: Elaborado por Kerly Crespo Vasconez, 2023

ENTREVISTADOS					
PREGUNTA 2	JUEZA PENALISTA: Piedad Jacqueline Villacis Peña	ABOGADO CIVILISTA Diego José Romero Oseguera	JUEZA: Deida Narcisa Verdezoto Gaibor	ABOGADO CIVILISTA: Julio Díaz Maldonado	NOTARIO: Antonio José Correa Villao
CONSIDERA QUE EL DELITO DE ESTAFA ES UNA CONSECUENCIA DE UN MAL MANEJO DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.	SI, es una de las tantas consecuencias que se puede establecerse dentro del incumplimiento de este contrato si hubo: error, fuerza o dolo se puede ir en el área penal, pero si hubo un cuasi delito es el área civil.	Por su puesto, se configura el delito de estafa dentro de mal manejo del contrato de compraventa de bienes inmuebles, por ejemplo, cuando vendes algo que no es tuyo o cuando con predestinación o alevosía a sabiendas que no es tuyo lo vendes de esta manera se configuran los delitos de estafa para la persona que adquiera el bien	Si, por omisión a veces por no pedir lo requisitos que establece la ley, por incumplimiento de las personas que van a vender o a comprar, no se aseguran que el bien inmueble que van a comprar, tiene que estar saneado, ya que en algunos casos, puede estar hipotecado o incluso con gravámenes, por no pedir los documentos actualizados.	SI, considero que se ocasiona el delito de estafa ya que el vendedor sabe que está simulando hechos sabiendo que ese bien inmueble ya ha sido vendido.	Considero que el delito de estafa en de ultima raqueo, ya que se puede ir por la parte civil, cuando no entregan el bien inmueble saneado.

NOTA: Elaborado por Kerly Crespo Vasconez, 2023

ENTREVISTADOS					
PREGUNTA 3	JUEZA PENALISTA Piedad Jacqueline Villacis Peña	ABOGADO CIVILISTA Diego José Romero Oseguera	JUEZA: Deida Narcisa Verdezoto Gaibor	ABOGADO CIVILISTA: Julio Díaz Maldonado	NOTARIO: Antonio José Correa Villao
¿CONOCE EN QUÉ CONSISTE EL SISTEMA NOTARIAL MATRIZADOR?	Si, es un sistema muy parecido el que utiliza ciertos funcionarios judiciales, en donde se tienen que registrar o dejar constancia de las actividades notariales, que el notario realiza como, por ejemplo: procuración, compraventa, testamento, este tiene que estar subido dentro del sistema Notarial para que exista una digitalización y haya un tipo de almacenamiento conforme también lo vaya archivando en forma física para que haya una constancia.	Si, consiste que el abogado profesional de derecho envía la minuta con sus respectivos documentos habilitantes a la notaria para que un matrizador, (persona que trabaja en notaria) lo maquete y lo eleve a escritura pública.	Si, ahí suben todas las informaciones notariales de todo tipo de contrato.	Sí, es un sistema que se implementó en el año 2015, ya que antes no había el sistema notarial de consejo de la judicatura y ahí consta los actos que se han hecho, sim embargo no consta que bienes inmuebles se han vendido.	Sí, es un sistema que entro en vigencia en el año 2015, que permite registrar los actos notariales que se hacen y a la vez refleja fecha, hora y minuto.

NOTA: Elaborado por Kerly Crespo Vasconez, 2023

ENTREVISTADOS					
PREGUNTA 4	JUEZA PENALISTA: Piedad Jacqueline Villacis Peña	ABOGADO CIVILISTA Diego José Romero Oseguera	JUEZA: Deida Narcisa Verdezoto Gaibor	ABOGADO CIVILISTA: Julio Díaz Maldonado	NOTARIO: Antonio José Correa Villao
CONSIDERA USTED QUE SERÍA UNA POSIBLE SOLUCIÓN ANTE ESTA PROBLEMÁTICA AGREGAR UN NUEVO ARTÍCULO EN LA LEY DE REGISTRO REFERENTE AL PROCESO DE LA COMPRAVENTA, PODRÁ EVITAR LA PRÁCTICA DE LA INFRACCIÓN DEL DELITO DE ESTAFA EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES ¿SÍ O NO Y POR QUÉ?	No, porque la criminalización de ciertos tipos de conductas no va a dejar que vayan a disminuir el incidente de la misma, considero que se podría realizar un tipo de instructivos que vaya de la mano con ciertos tipos de artículo del código orgánico integral penal.	No, considero que agregando un artículo en la ley de registro pueda regular, porque ya existe una ley donde se regula, no de manera específica, pero si el accionar de compraventa de bienes inmuebles, además dentro el COIP está tipificado los distintos delitos que se pueden dar por las transferencias de bienes	Considero que la ley de registro es la consecuencia final, el registrador de la propiedad hace revisar que la escritura cumpla con los requisitos que establece el código civil, ley notarial o todas las leyes a fines, entonces en el momento que el registrador vaya a inscribir una escritura va a los archivos y el momento que consta que una escritura haya sido mal emitida establece la respectiva nota devolutiva, además considero que si alguien quiere estafarte lo hace con buena fe, además considero que los registro de la propiedad tiene toda la información de los bienes inmuebles.	Considero que se tiene que hacer una reforma de la ley de registro ya que es muy antigua y por ende se debe establecer minuciosamente artículos que se beneficien los contratos de bienes inmuebles, entre otros y que no haya alteración de documento, para así no poder incurrir a los diferentes delitos que establece en la ley ecuatoriana.	No, ya que no es directo el delito de estafa porque hay diferentes ramas en donde uno puede presentar demandas por la mala práctica de compraventa de bienes inmuebles, pero si considero que cada registro de la propiedad debe de llevar un orden y no pasar por alto los actos que se han establecido en cada bien inmueble para poder hacer una compraventa de bienes inmuebles perfecta y no tener una consecuencia después.

NOTA: Elaborado por Kerly Crespo Vasconez, 2023

ENTREVISTADOS					
PREGUNTA 5	JUEZA PENALISTA: Piedad Jacqueline Villacis Peña	ABOGADO CIVILISTA Diego José Romero Oseguera	JUEZA: Deida Narcisa Verdezoto Gaibor	ABOGADO CIVILISTA: Julio Díaz Maldonado	NOTARIO: Antonio José Correa Villao
CONSIDERA USTED QUE OTRA POSIBLE SOLUCIÓN PODRÍA SER AMPLIAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.	Mejorar un sistema legal del que actualmente tenemos en un futuro ya que sabemos que crear una ley no esta tan fácil, la primera mediante el ejecutivo que es el presidente de la República del Ecuador cuando le dice a la Asamblea que le va a proponer un proyecto de ley y todo es un proceso que dura un buen tiempo, pero mediante de instructivos o resoluciones que se puede entra a vigor en uno o dos meses y así se ahorraría tiempo	El principio de seguridad jurídica está establecido en los principios que determina la propia doctrina y la jurisprudencia en cuanto a los principios de seguridad jurídica, Se podría hacer ser reformas por el tema de falsificación de documentos, por el tema sistema tecnológicos en las ventas de bienes inmuebles	Considero que la seguridad jurídica que se debe exigir para los contratos de compraventa en su totalidad, es pedir todos los documentos que se necesita para realizar un contrato de compraventa de bienes inmuebles, documentos actualizados, y verificar los datos del comprador y vendedor por medio de la dinardap.	Considero que una solución es que tanto como el registro de la propiedad y notarias de cada cantón puedan estar entre lazado para así poder verificar tanto es el sistema como en los archivos (libros) que si esa propiedad no haya sido vendida y que no estén simulando hechos.	Considero que la seguridad jurídica parte más de la moral de cada persona, las personas que quiere vender debe ser honesta y ser una persona cumplida sin perjudicar el patrimonio de la otra persona. Y por otra parte, el registro de la propiedad de cada cantón donde lleva un historial de dominio de ese bien inmueble tiene que ser transparente y emitir de una manera responsable para que no exista ninguna vulneración de derechos y para finalizar que el sistema de registro este entre enlazado con el sistema notarial para así verificar si ese bien inmueble no tiene ningún gravamen o tiene impedimento de transferencia de domino.

NOTA: Elaborado por Kerly Crespo Vasconez, 2023

### **3.3. ANÁLISIS DE REPUESTAS**

#### **3.3.1. ANÁLISIS PRIMERA PREGUNTA**

Los cinco profesionales han llegado a una misma conclusión en donde indican que si tienen conocimiento de que es un contrato de compraventa de bienes inmuebles definiendo que este contrato se tiene obligación entre las partes y se detallan términos y condiciones para la entrega del bien, cumpliendo con requisitos estipulados en código civil.

#### **3.3.2. ANÁLISIS SEGUNDA PREGUNTA**

Cuatro de los cinco profesionales del derecho llegan a una misma conclusión la cual es que si consideran que el delito de estafa es una especie de consecuencia del mal proceso del contrato de compraventa de bienes inmuebles dando como razón que esto se da a raíz del incumplimiento en el contrato ya sea por dolo, error tal como lo es cuando -el comprador no se consta la garantía del bien ya sea por la falta de saneamiento, ya que en algunos casos, puede estar hipotecado o incluso con gravámenes.

#### **3.3.3. ANÁLISIS TERCERA PREGUNTA**

Los cinco profesionales del derecho menciona que si conocen sobre Sistema Notarial Matrizador indicando que en ese sistema reposa información sobre las diferentes actividades notariales también acotan que se implementó en el año 2015 donde se tienen que registrar o dejar constancia de actividades como, por ejemplo: procuración, compraventa, testamento, este tiene que estar subido dentro del sistema Notarial para que exista una digitalización y haya un tipo de almacenamiento

#### **3.3.4. ANÁLISIS CUARTA PREGUNTA**

Los cinco profesionales del derecho concluyeron que agregar un nuevo articulado a la ley de registro sería suficiente solución ya que el problema radica en el incumplimiento del contrato ya que es una situación que proviene de las partes y mencionan lo siguiente “considero que si alguien quiere estafarte lo hace con buena fe” adicional acotan que cada registro de la propiedad debe de llevar un orden y no pasar por alto los actos que se han establecido en cada bien inmueble para poder hacer una compraventa de bienes inmueble perfecta y no tener una consecuencia después, haciendo referencia a la práctica del mal proceso dentro de un contrato de compraventa de bienes inmuebles.

#### **3.3.5. ANÁLISIS QUINTA PREGUNTA**

Los cinco profesionales del derecho llegan a una misma conclusión que recae en organización y comunicación para no faltar a la seguridad jurídica en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, proponen como solución que el registro de la propiedad y notarias de cada cantón puedan estar entrelazados para así poder verificar tanto es el sistema a través de instructivos o resoluciones también detallan hacer ser reformas por el tema de falsificación de documentos, por el tema sistema tecnológicos en las ventas de bienes inmuebles.

# **CAPÍTULO IV**

## **PROPUESTA**

## **4. PROPUESTA**

### **4.1. TITULO DE LA PROPUESTA**

Implementar políticas públicas y sociales como medida preventiva frente a los incumplimientos en los contratos de compraventa de bienes inmuebles y la deficiencia en el sistema notarial matrizador para prevalecer los derechos de los ciudadanos/ comprador.

### **4.2. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA**

Desde un primer momento, esta propuesta ha estado vinculada al objetivo general y a los primeros objetivos específicos de este trabajo de investigación. El propósito es poder generar soluciones a la problemática: *“el delito de estafa como consecuencia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el sistema notarial matrizador del consejo de la judicatura del ecuador”*

- Mejorar la organización del sistema del registro de la propiedad con la finalidad de que entrelace con el sistema de la notaría.
- Diseñar un plan estratégico con la finalidad de quede un registro en las historias de dominios con sus respectivas observaciones y este tenga una validez por tres meses para así tener el conocimiento de que aquel bien inmueble está sujeta a una promesa de compraventa con la finalidad de que este no sea vendido.
- Contrastar los resultados a obtener con la finalidad de proteger los derechos de los ciudadanos/ comprador.

### **4.3. UBICACIÓN**

Las propuestas anteriormente mencionadas se implementarán en Ciudad de Guayaquil a pesar de que su planteamiento sería aceptado en cualquier lugar del territorio ecuatoriano a través del sistema notarial matrizador y el sistema del registro de propiedad con el diseño de plan estratégico dirigida a las instituciones públicas (notarias y registro de propiedad) mejorando la organización de las mismas. Propuestas que garantizan el desarrollo de la seguridad jurídica frente a la figura de la compraventa de bienes inmuebles.

### **4.4. BENEFICIARIOS**

Esta propuesta pretende beneficiar a todo aquel que forme parte de un contrato de compraventa con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica de dicha figura legal y toda aquella persona que se vea afectado por esta problemática.

### **4.5. ANTECEDENTES**

La problemática se debe a *el delito de estafa como consecuencia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el sistema notarial matrizador del consejo de la judicatura del Ecuador*, dejando como consecuencia la ejecución del delito de estafa debido a los incumplimientos dentro el desarrollo del contrato de compraventa y su falta de registro en el sistema notarial, como:

- Incumplimiento en el contrato ya sea por dolo, error y fuerza
- Cuando el comprador no consta con una garantía del bien

- La falta de saneamiento del bien ya que en algunos caso, puede estar hipotecado o incluso con gravámenes.

Situaciones que empeoran la ineficacia jurídica o la falta de seguridad jurídica en el proceso de la compraventa de bienes inmuebles ya que si pone en práctica esta propuesta, se daría paso a una garantía documental entre la partes en donde se justifique, evidencia que el bien inmueble ha pasado por un efectivo saneamiento ya que dentro de la observaciones se explicaría que si el bien inmueble se encuentra o no en litigio o vendido.

#### **4.6 JUSTIFICACION Y PLANIFICACION**

La propuesta se basa en tres puntos esenciales

- Mejorar la organización del sistema del registro de la propiedad con la finalidad de que entrelace con el sistema de la notaría.
- Diseñar un plan estratégico con la finalidad de quede un registro en las historias de dominio con sus respectivas observaciones y este tenga una validez por tres meses para así tener el conocimiento de que aquel bien inmueble está sujeta a una promesa de compraventa con la finalidad de que este no sea vendido.
- Contrastar los resultados a obtener con la finalidad de proteger los derechos de los ciudadanos/ comprador.

Al no existir un plan de organización con el fin de entrelazar estas dos entidades públicas como lo es el registro de la propiedad y las notarías se vulneraría a la seguridad jurídica al no ser eficaz ni garantista para los ciudadanos que desean llevar estos tipo de proceso como la compraventa

de bienes inmuebles al hablar de una validez de tres meses nos referimos a una garantía documental para la sociedad ya que de esta forma se está dejando constancia a través del sistema web una actualización trimestral y una declaración anual la cual reposaría en el registro de propiedad de manera física en donde el dueño de la propiedad deje constancia de datos personales como los del bien inmueble junto documentos que aseguran el mismo, que demuestre que el bien está fuera de cualquier tipo de litigio siendo de esta manera una solución para evitar ser sujeto del delito de estafa.

Para entrelazar estas entidades sería a través de sus sistemas web en donde cada dueño del bien inmueble se cree un usuario/cuenta con la finalidad de que en ese mismo reposen los diferentes registros de actividades notariales, sería el mismo mecanismo que los ciudadanos hacemos para sacar un RUC, no basta con solo crear una cuenta si no que toca ir de manera presencial a las oficinas del SRI para que habiliten el RUC deben dar un código y en ese mismo momento se firma la autorización del mismo que en este caso, ante la problemática planteada sería una declaración de datos anual la cual se mencionó con anterioridad, de esta manera existe una línea de seguridad sobre los datos que se ingresen en el sistema web no se encuentren siendo viciados y recaen en responsabilidad total del dueño del bien inmueble y en caso de hacer caso omiso o incumplimiento podríamos hablar de fraude procesal lo cual se cuenta estipulado en nuestra normativa.

Art. 1.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto propiciar, fomentar y garantizar el ejercicio de los derechos de participación de las ciudadanas

y los ciudadanos, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afro ecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícitas, de manera protagónica, en la toma de decisiones que corresponda, la organización colectiva autónoma y la vigencia de las formas de gestión pública con el concurso de la ciudadanía; instituir instancias, mecanismos, instrumentos y procedimientos de deliberación pública entre el Estado, en sus diferentes niveles de gobierno, y la sociedad, para el seguimiento de las políticas públicas y la prestación de servicios públicos; fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; y, sentar las bases para el funcionamiento de la democracia participativa, así como, de las iniciativas de rendición de cuentas y control social (ciudadana, l. o. d. p., & pleno, e. 2010, pág.1).

#### **4.7. RESULTADO ESPERADOS**

- Mejorar un sistema web que sea autorizado por las instituciones como: el registro de la propiedad y notarias en donde se pida la actualización trimestral de los bienes y una declaración de datos anual por parte de los dueños de las propiedades, esto solo se ejecutaría para las personas que deseen vender sus propiedades.
- Campañas de concientización para llamar a la ciudadanía a cuidar de la seguridad jurídica de contrato de compraventa en apoyo a llevar la actualización de datos y no sean sujetos del delito de estafa.

## CONCLUSIÓN

La presente investigación científica/ jurídica que busca el objeto de la problemática “el delito de estafa como consecuencia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el sistema notarial matrizador del consejo de la judicatura del Ecuador”. Demuestra un análisis crítico de la importancia de mejorar un plan estratégico para el correcto funcionamiento del proceso del contrato de compraventa y este mismo no sea sujeto del delito de estafa como gran consecuencia, por tal razón se concluye con lo siguiente:

1. La falta de seguridad jurídica frente al contrato de compraventa deja un vacío en la normativa penal y civil por aquello es de gran importancia el ampliar los requisitos del artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano en cuanto a los requisitos que se deben cumplir para la celebración de la promesa de compraventa, dando razón a la armonización de la legislación colombiana ya que se comparó la doctrina y normativa.
2. Se concluye también la importancia de la creación un sistema que entrelace la base notarial y los registros de historia de dominio de bienes inmuebles.
3. La creación de una garantía documental es de mucha responsabilidad en gestión jurídico/ administrativo ya que de esta manera se estaría dando precios al derecho de los ciudadanos que desean adquirir un bien inmueble dando paso a la adopción de prácticas administrativas sostenibles.

## RECOMENDACIONES

En sentido a las conclusiones expuestas con anterioridad, se expone las siguientes recomendaciones:

1. Complementar el registro de la oferta de compra y venta por tu cuenta base de datos y quedará registrado en el historial del dominio porque sería un sólo cierto registro mediante el cual todo ciudadano antes la compra de bienes inmuebles podría controlarse si no se permitiera antes a la otra parte, como ocurre con las hipotecas o las prescripciones se pueden registrar incluso si no hay transferencia de propiedad.
2. Publicar acciones todo bajo un mismo sistema, como beneficiarios finales, sentencias u órdenes judiciales que ordenen medidas cautelares. En definitiva, este tipo de registro que son las historias de dominios asegura la autenticidad y seguridad jurídica de las actuaciones inscritas, todo en caso de que un bien inmueble no se encuentre acto para la compraventa del mismo.
3. Beneficiarse de los avances tecnológicos. El uso de las tecnologías hoy en día es prácticamente inevitable, el mundo en el que vivimos está extremadamente ocupado sobre este recurso que desde una perspectiva general todos tenemos acceso directo a él o indirectamente.

## BIBLIOGRAFIA

- **ABREU, J. L. (2014).** El método de la investigación Research Method. Daena: International journal of good conscience, 9(3), 195-204.
- **ALBÁN, J. O. (2004).** La transmisión de riesgos en el contrato de compraventa derecho Colombiano y comparado. *Vniversitas*, (108), 193-223.
- **ANGUITA, J. C., LABRADOR, J. R., CAMPOS, J. D., CASAS ANGUITA, J., REPULLO LABRADOR, J., & DONADO CAMPOS, J. (2003).** La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (I). *Atención primaria*, 31(8), 527-538.
- **ANTACHOQUE VELASQUEZ, W. E. (2018).** El delito de estafa y el incumplimiento contractual con dolo antecedens de la parte promotora en la venta de bienes inmuebles futuros, año 2016, lima.
- **AVILA, H. F., GONZÁLEZ, M. M., & LICEA, S. M. (2020).** La entrevista y la encuesta: ¿ métodos o técnicas de indagación empírica?. *Didasc@ lia: didáctica y educación ISSN 2224-2643*, 11(3), 62-79.
- **BAQUE, S. J. L., & MÁRQUEZ, J. J. A. (2019).** Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva ya la seguridad jurídica. Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional, 4(11), 41-66.
- **CASA ANDRAGO, E. V. (2021).** La doble venta del mismo bien inmueble por escritura pública por parte del vendedor y el delito de estafa (Bachelor's thesis).
- **CEVALLOS, A. (25 DE 04 DE 2022).** Delito de estafa según el Código Orgánico Integral Penal. Obtenido de <https://derechoecuador.com/delito-de-estafa-segun-el-coip/>
- **CISNEROS ZÚÑIGA, C. P., & JIMÉNEZ MARTÍNEZ, R. C. (2021).** El delito de estafa: naturaleza, elementos y consumación. Dilemas contemporáneos: educación, política y valores, 8(SPE4).
- **CREUS, C. (1999).** Derecho Penal. Parte Especial. (6ª edición, 2ª reimpresión. ed.). Buenos Aires: Astrea. [ Links ]
- **CAYCEDO TRIBÍN, C. F., & LARA GALVIS, A. M. (2000).** Derecho civil bienes derechos reales (Doctoral dissertation, UNIVERSIDAD DE LA SABANA)
- **CHANALUISA VERGARA, M. R. (2019).** La reparación integral en el juicio por el delito de estafa (Bachelor's thesis).
- **FARTO, H. (2021).** El delito de estafa en el Código Orgánico Integral Penal. Breve análisis del tipo penal y las reformas del 2019. *Derecho Penal Central*, 135-149.
- **FLORES ALARCÓN, S. M. (2019).** El delito de estafa en los márgenes del incumplimiento contractual.
- **FLORES, J. G. (2003).** La estadística en la investigación educativa. *Revista de investigación educativa*, 21(1), 231-248.
- **GALLEGO ARMERO, R., & ESCUCHURI AÍSA, E.** Análisis sobre la responsabilidad penal derivada de la comisión de un delito continuado de estafa.
- **GÓMEZ-ALLER, J. D., & PÉREZ, L. P. (2006).** Los delitos de estafa en el tráfico inmobiliario. *Derecho penal de la construcción*.
- **GUAMBUGUETE PAREDES ULBINO, F. (JUNIO DE 2014).** La promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana. Quito.
- **HORKHEIMER, M. (2000).** Teoría tradicional y teoría crítica. España: Ediciones Paidós Ibérica.
- **JARAMILLO, J. I. E. (2014).** Delito de estafa por la venta doble de un mismo bien: Comentario a la STS de 18 de junio de 2013. CEFLegal. *Revista práctica de derecho*, 133-136.
- **LA TORRE, J. S. Y. (2019).** Mejora de la gestión del Certificado de Identificación Vehicular, para enfrentar el delito de estafa en la compraventa de vehículos de segundo uso (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú (Peru)).
- **LANUEZ, M. Y FERNÁNDEZ, E. (2014).** Metodología de la Investigación Educativa. (CD-ROM). IPLAC, La Habana, Cuba.

- **MARTÍNEZ VELIZ, A. H., & OLIVERA ARIZA, J. A. (2021).** Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados.
- **Murrieta, K. (2014).** El notario ecuatoriano en el sistema internacional del notariado latino. *Revista Jurídica*, 19.
- **NARVÁEZ CRUZ, M. Á. (2022).** Contratos de promesa de compraventa: aplicación efectiva de la normativa pertinente (Bachelor's thesis, Universidad de Guayaquil, Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas).
- **PÁRAMO, C. (2006).** Compraventa de inmueble: delitos de estafa y apropiación indebida. *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, (60), 12.
- **PILCO MAIGUA, L. M. (2023).** El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba (Bachelor's thesis, Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.)
- **QUISHPE ABALCO, B. M. (2018).** El contrato de promesa de compraventa y sus efectos jurídicos en el Derecho Civil Ecuatoriano (Bachelor's thesis, Quito: UCE).
- **QUISPE, R. H. (2017).** ¿Puede el propietario vender un bien inmueble a una persona y luego vender el mismo bien a otra persona sin cometer delito de estelionato?-Análisis de una sentencia absolutoria. *Revista Jurídica del IPEF*, (73).
- **SÁNCHEZ CARREÑO, M. (2019).** *Importancia del registro inmobiliario de instrumentos públicos de los bienes inmuebles en Colombia* (Doctoral dissertation, Universidad Santiago de Cali).
- **SÁNCHEZ, Q., & LIMBER, R. (2023).** *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano* (Master's thesis, La Libertad: Universidad Estatal Península de Santa Elena, 2023).
- **SÁNCHEZ, R. R. (1998).** El sistema de clasificación de los bienes y su importancia para el derecho civil patrimonial. *Derecho & Sociedad*, (13), 182-194.
- **RÁZURI, S. M. (2013).** La intervención de la víctima en el delito de estafa. *Desde el Sur*, 5(1), 23-34.
- **VALLE, A., MANRIQUE, L., & REVILLA, D. (2022).** La investigación descriptiva con enfoque cualitativo en educación.
- **VAEZ, P. P. M.** La interpretación normativo-funcional del delito de estafa y su delimitación con el incumplimiento contractual.
- **VEREAU, R. V., & AUSEJO, D. L.** El engaño típico y la competencia de la víctima en el delito de estafa.

## NORMATIVAS

- Consejo de la Judicatura, P. D. C. (2017). Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial.
- Código Civil, Colombia, Legis, 2004.
- Penal, C. O. I., & OFICIAL, D. D. R. (2017). Código Orgánico Integral Penal, COIP. *SOLUCIÓN DE SOBREVIVENCIA Y CRECIMIENTO PRODUCTIVO Y ECONÓMICO EN ÉPOCAS DE LOS MICROORGANISMOS.*