



## La posesión efectiva en la legislación ecuatoriana y las garantías para los herederos

*Effective possession in Ecuadorian legislation and guarantees for heirs*

- <sup>1</sup> Anthony Brian Segovia Barreiro  <https://orcid.org/0009-0009-2619-7933>  
Maestría en Derecho Procesal, Universidad Bolivariana del Ecuador, Durán, Ecuador.  
[absegoviab@ube.edu.ec](mailto:absegoviab@ube.edu.ec)
- <sup>2</sup> Holger Geovanny García Segarra  <https://orcid.org/0009-0009-2499-762X>  
Coordinador de Posgrado Maestría de Derecho Procesal en la Universidad Bolivariana del Ecuador, Durán, Ecuador  
[hggarcias@ube.edu.ec](mailto:hggarcias@ube.edu.ec)



### Artículo de Investigación Científica y Tecnológica

Enviado: 12/07/2024

Revisado: 14/08/2024

Aceptado: 19/09/2024

Publicado: 05/10/2024

DOI: <https://doi.org/10.33262/visionariodigital.v8i4.3208>

**Cítese:** Segovia Barreiro, A. B., & García Segarra, H. G. (2024). La posesión efectiva en la legislación ecuatoriana y las garantías para los herederos. *Visionario Digital*, 8(4), 26-53. <https://doi.org/10.33262/visionariodigital.v8i4.3208>



*VISIONARIO DIGITAL*, es una revista científica, **trimestral**, que se publicará en soporte electrónico tiene como **misión** contribuir a la formación de profesionales competentes con visión humanística y crítica que sean capaces de exponer sus resultados investigativos y científicos en la misma medida que se promueva mediante su intervención cambios positivos en la sociedad. <https://visionariodigital.org>  
La revista es editada por la Editorial Ciencia Digital (Editorial de prestigio registrada en la Cámara Ecuatoriana de Libro con No de Afiliación 663) [www.celibro.org.ec](http://www.celibro.org.ec)



Esta revista está protegida bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 International. Copia de la licencia: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>

**Palabras clave:**

Garantías,  
herederos,  
legislación,  
posesión efectiva,  
procedimientos  
sucesorios.

**Resumen**

**Introducción.** El proceso de posesión efectiva en Ecuador, crucial para la transferencia de bienes a los herederos, presenta deficiencias que afectan la equidad y justicia en la administración de sucesiones. La falta de transparencia, la inexactitud en la descripción de propiedades y la complejidad en la identificación de herederos han revelado problemas en la práctica actual. **Objetivo.** Analizar la efectividad de la aplicación de la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana, centrándose en las garantías disponibles para los herederos y evaluando si éstas son adecuadas en la práctica. Esto se desglosa en la identificación de disposiciones legales relevantes y la evaluación de su aplicación por parte de notarios y autoridades competentes. **Metodología.** Se realizó un análisis de casos específicos en los que se han vulnerado los derechos de los herederos, utilizando una revisión de la normativa vigente, incluyendo la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley Notarial y el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial. Se examinaron las prácticas actuales para identificar deficiencias y áreas de mejora. **Resultados.** El estudio reveló problemas en la gestión de la posesión efectiva, como la falta de transparencia en las transacciones, la inexactitud en las descripciones de propiedades, la complejidad en la determinación de herederos y la ausencia de estándares uniformes en los procedimientos notariales. Estas deficiencias afectan negativamente la equidad y justicia en el sistema sucesorio. **Conclusión.** Es necesaria una reforma para abordar las deficiencias identificadas. Se propone una reforma a la Ley Notarial, que consiste en la creación de un artículo complementario. Este artículo establecerá los requisitos y procedimientos básicos notariales específicos para la realización del acta de posesión efectiva, como parte de la gestión de sucesiones y la verificación de derechos de herederos. Complementariamente, introducirá criterios para la creación de un registro centralizado de herederos, para un sistema de actualización automática del registro catastral, y la manera en que se asegure la verificación de la legitimidad de reclamaciones de herencia. Estas reformas buscan mejorar la transparencia, la equidad y la seguridad jurídica en el sistema sucesorio del país. La implementación de estas acciones podría mejorar la

transparencia y equidad en la protección de los derechos de los herederos, consolidando un sistema sucesorio más justo y eficaz en Ecuador. **Área de estudio general:** Derecho Civil y Procedimientos Sucesorios. **Área de estudio específica:** Protección de los Derechos de Herederos en el Proceso de Posesión Efectiva en Ecuador. **Tipo de estudio:** Artículos originales.

**Keywords:**

effective possession, guarantees, heirs, legislation, succession proceedings.

**Abstract**

**Introduction.** The process of effective possession in Ecuador, crucial for the transfer of assets to heirs, exhibits deficiencies that impact equity and justice in the administration of successions. The lack of transparency, inaccuracies in property descriptions, and the complexity of identifying heirs have exposed issues in current practice. **Objective.** To analyze the effectiveness of the application of effective possession in Ecuadorian legislation, focusing on the guarantees available to heirs and evaluating whether these are adequate in practice. This is broken down into the identification of relevant legal provisions and the assessment of their application by notaries and competent authorities. **Methodology.** A case analysis was conducted where the rights of heirs have been violated, using a review of the current legislation, including the Constitution of the Republic, the Civil Code, the Notarial Law, and the Regulation of the Integral Notarial System of the Judiciary. Current practices were examined to identify deficiencies and areas for improvement. **Results.** The study revealed problems in the management of effective possession, such as a lack of transparency in transactions, inaccuracies in property descriptions, complexity in determining heirs, and the absence of uniform standards in notarial procedures. These deficiencies negatively impact equity and justice in the succession system. **Conclusion.** A reform is necessary to address the identified deficiencies. It is proposed to amend the Notarial Law by creating a supplementary article. This article will establish specific notarial requirements and procedures for the preparation of the act of effective possession as part of succession management and the verification of their rights. Additionally, it will introduce criteria for the creation of a centralized registry of heirs, an automatic update system for the cadastral registry, and

---

methods to ensure the verification of the legitimacy of inheritance claims. These reforms aim to enhance transparency, equity, and legal certainty in the Ecuadorian's succession system. The implementation of these measures could improve transparency and fairness in the protection of their rights, consolidating a more just and effective succession system in Ecuador. **General area of study:** Civil Law and Succession Procedures. **Specific area of study:** Protection of Heirs' Rights in the Process of Effective Possession in Ecuador. **Type of study:** Original articles.

---

## 1. Introducción

La posesión efectiva, en el ámbito de la legislación ecuatoriana, constituye un trámite destinado a regular las sucesiones hereditarias y la distribución de los bienes de una persona fallecida entre sus herederos legítimos, de forma que éstos puedan disponer de la masa hereditaria, siempre que no exista un testamento de por medio. Este proceso, que se activa en ausencia de testamento, reviste una relevancia jurídica en la protección de los derechos patrimoniales y sucesorios de los ciudadanos.

De acuerdo con Coronel-Ortiz (2019), el principal problema relacionado con la sucesión en Ecuador radica en que la mayoría de las personas no priorizan la creación de un testamento durante su vejez. Un testamento, que es un documento notariado, expresa de manera clara la voluntad de una persona, permitiendo que un jurista disponga de todas las pruebas necesarias para repartir los bienes conforme a dicha voluntad. Es común pensar que basta con tener el documento escrito, pero en realidad, la persona debe ser asesorada por un profesional del derecho, quien está facultado para colaborar en favor de garantizar el cumplimiento de la voluntad del testador y la distribución razonable y adecuada de bienes hacia los herederos. De esta manera, se asegura que el testamento sea legalmente válido. De lo contrario, si no cumple con la legalidad, será considerado nulo, y los bienes podrían quedar congelados hasta que se dicte una resolución justa.

Más allá de una mera obligación legal, la posesión efectiva representa una herramienta esencial para la transferencia ordenada de los bienes hereditarios en un momento de incertidumbre y transformación (Peñailillo-Arévalo, 2019). En el ámbito ecuatoriano, la posesión efectiva se sustenta en una algunas disposiciones constitucionales y legales, las cuales establecen los requisitos, procedimientos y garantías para su correcta ejecución

(Aguilera, 2017). Desde el reconocimiento del derecho a la propiedad y la herencia, en la Constitución de la República y las disposiciones del Código Civil y la Ley Notarial, la normativa ecuatoriana proporciona un marco jurídico sólido para la administración de las sucesiones hereditarias. El Código Civil ecuatoriano establece las responsabilidades que recaen sobre los herederos en relación con la posesión efectiva.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Civil ecuatoriano establecen los principios y normas que rigen la sucesión y la protección de los derechos de los herederos. Según el artículo 66 de la Constitución, se reconoce y garantiza el derecho al acceso a la propiedad, mientras que el artículo 69 asegura el derecho de testar y de heredar (Asamblea Nacional Constituyente, 2008). El Código Civil, por su parte, detalla los grados de consanguinidad, los llamados a la sucesión intestada, y las reglas de representación y exclusión en la herencia (Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

Sin embargo, la posesión efectiva, aunque establecida y regulada por las disposiciones legales de competencia en Ecuador, ha sido objeto de debate y preocupación debido a la vulneración de los derechos de los herederos en determinadas circunstancias. En particular, se han identificado casos donde la venta de bienes inmuebles y propiedades se ha realizado sin el consentimiento de todos los herederos, generando inseguridad jurídica y conflictos entre los interesados (Dibarrart, 2020). En este sentido, la práctica notarial y la ejecución de la posesión efectiva presentan algunos desafíos. Los notarios tienen la atribución exclusiva de conceder la posesión efectiva basándose en la declaración juramentada de los herederos y la documentación correspondiente, como lo estipula la Ley Notarial. No obstante, la falta de control y supervisión en la aplicación de estas normativas ha permitido la ocurrencia de irregularidades y la vulneración de derechos.

Adicionalmente, la complejidad inherente a la posesión efectiva plantea desafíos y problemáticas tanto para los herederos como para las autoridades judiciales y notariales (Mosquera & Jara, 2021). Desde la adecuada presentación de la documentación requerida hasta la determinación de los derechos sucesorios en casos de disputa, diversos aspectos del trámite requieren una atención detallada y un enfoque legal preciso. Es por esta razón que, en la práctica, se ha observado una mala aplicación de la ley por parte de algunas notarías, lo que ha generado problemas y demoras en el proceso de posesión efectiva (Campoverde-Villavicencio, 2022). Esta situación ha suscitado preocupación entre los ciudadanos y ha resaltado la necesidad de una mayor claridad y consistencia en la aplicación de las normativas relacionadas con la sucesión hereditaria.

Este artículo tiene como objetivo general analizar críticamente la efectividad de la aplicación de la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana, con un enfoque en las garantías disponibles para los herederos y como éstas pueden ser insuficientes en la práctica. Para ello, se examinan las disposiciones establecidas en la Constitución de la



República, el Código Civil, la Ley Notarial y el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial.

Este objetivo general se desglosa en los siguientes objetivos específicos: primero, identificar las disposiciones legales relevantes que regulan la posesión efectiva en Ecuador; segundo, evaluar la aplicación práctica de estas disposiciones por parte de notarios y otras autoridades competentes, a través de la revisión de casos específicos en los que se han vulnerado los derechos de los herederos; y tercero, proponer mejoras en el marco legal y procedimental para fortalecer la protección de los derechos de los herederos en el proceso de posesión efectiva, con el fin de abordar las deficiencias identificadas en la práctica y asegurar una mayor equidad y transparencia en la gestión de los bienes heredados.

Para el efecto, se estudian siete casos particulares, en los que se han producido ventas de bienes inmuebles sin el consentimiento de todos los herederos, generando disputas y una sensación de inseguridad jurídica. De esta manera se refleja como la falta de controles efectivos y la posible negligencia en la aplicación de la normativa permiten actos que contravienen los intereses de los herederos y, por extensión, como la legislación vigente y su aplicación por parte de notarios y otros actores legales influyen en la protección de los derechos de los herederos.

En este contexto, es imperativo realizar un análisis de la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana, así como de las garantías necesarias para proteger los derechos de los herederos. Este estudio se orienta hacia una comprensión crítica de la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana, con la intención de contribuir al desarrollo de un sistema legal más eficiente y equitativo en materia sucesoria. Los casos seleccionados representan ejemplos concretos que permiten analizar la manera en que la aplicación de la ley puede proteger los derechos de los herederos y prevenir conflictos legales. A través de estos ejemplos, se exploran tanto los desafíos como las soluciones que el marco legal ecuatoriano ofrece para garantizar una distribución equitativa y justa de los bienes hereditarios.

## 2. Metodología

La presente investigación adopta un diseño metodológico jurídico, con un método exegético jurídico que permite una comprensión de la aplicación práctica de la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana. Así como, se utiliza el método jurídico hermenéutico, en el cual se analizan siete casos específicos de eventos notariales que abarcan desde la compraventa de terrenos y propiedades hasta transacciones de vehículos, reflejando una variedad de situaciones legales y procedimientos notariales. El nivel de investigación es descriptivo y analítico, ya que se centra en la evaluación detallada de la normativa y su aplicación práctica, identificando patrones, inconsistencias y áreas de

mejora en la gestión notarial. La modalidad de investigación es documental y empírica, con un método combinado que incluye la revisión crítica de documentos legales, como escrituras notariales y actas de posesión efectiva, así como la evaluación comparativa entre los casos estudiados. Las técnicas empleadas incluyen la revisión documental, el análisis comparativo y la evaluación crítica de la normativa y su aplicación. El procedimiento de recopilación y procesamiento de la información se fundamenta en un enfoque metodológico integral que incluye varias etapas detalladas:

La investigación se inicia con la identificación del marco legal aplicable a la posesión efectiva en la legislación ecuatoriana, como fundamento normativo sobre el cual más adelante se evalúa la aplicación práctica de la posesión efectiva. Esta etapa comprende una revisión de las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley Notarial y el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial. Se identifican y evalúan los requisitos legales y procedimientos necesarios para la posesión efectiva de los inmuebles.

La siguiente etapa implica la evaluación de la aplicación práctica de estas disposiciones por parte de los notarios y otras autoridades competentes a través de la revisión de siete casos específicos. Se procede a la indagación y revisión crítica de documentos notariales, escrituras de compraventa, actas de posesión efectiva y otros documentos legales pertinentes. Se obtuvieron copias certificadas de los documentos mencionados para un análisis detallado de los antecedentes legales de cada caso. Este análisis permite comprender como se ha aplicado la normativa en casos específicos y detectar posibles inconsistencias o desviaciones en la práctica notarial. Además, permite identificar posibles errores u omisiones en los procesos de transferencia de propiedad y evaluar su impacto en los derechos de los herederos. Este enfoque combina el análisis detallado de los contratos de compraventa, la verificación de la correcta transferencia de propiedad y la evaluación de las garantías asociadas a cada transacción.

Los siete casos corresponden a escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles heredados mediante actas de posesión efectiva registrados en la Notaría Cuarta de Riobamba, Ecuador, que incluye compraventas de terrenos y propiedades hasta transacciones de vehículos, cada uno con particularidades en sus antecedentes y procedimientos legales. Los casos se distribuyen entre las notarías de Riobamba, Guayaquil y Penipe, reflejan una gama de situaciones, incluyendo la venta de terrenos urbanos y rurales, ajustes de superficies y linderos, así como la transferencia de bienes muebles. Estos casos representan una muestra de cómo se han manejado las cuestiones legales en las prácticas notariales y los desafíos asociados a la transferencia de propiedades en la región.

Una vez recopilada toda la información, se realiza un análisis comparativo entre los casos estudiados. Este análisis tiene por finalidad identificar patrones comunes, diferencias y

factores contextuales que influyen en la aplicación de la posesión efectiva. Se presta especial atención a la identificación de prácticas notariales que puedan haber contribuido a la vulneración de derechos de los herederos. Este enfoque comparativo permite destacar buenas prácticas y señalar áreas problemáticas que requieren atención.

El análisis comparativo se complementa con una evaluación crítica de la efectividad de la legislación y su aplicación práctica. Se examinan las garantías legales existentes y su suficiencia en la protección de los derechos de los herederos, destacando las áreas donde se han identificado deficiencias. Se sugieren cambios en las prácticas notariales para mejorar la protección de los derechos de los herederos y asegurar una aplicación más justa y eficaz de la posesión efectiva.

En el desarrollo de la investigación se respetan los principios éticos fundamentales para garantizar la integridad y la responsabilidad en el manejo de la información y el tratamiento de los casos estudiados. Para asegurar el cumplimiento de las normativas éticas, se han seguido los siguientes procedimientos: autorización de instituciones notariales pertinentes para acceder a los documentos y casos necesarios para el estudio; revisión por profesionales expertos en derecho notarial; presentación del documento ante un comité de ética institucional, que ha revisado y aprobado el plan de investigación.

### 3. Resultados

- *Marco legal de la posesión efectiva en Ecuador*

El análisis del marco legal vigente en Ecuador revela un conjunto de disposiciones que regulan la posesión efectiva y los derechos sucesorios. Estas normas se encuentran distribuidas en diferentes cuerpos legales, formando un entramado jurídico que busca garantizar los derechos de propiedad y herencia.

#### 1.1. *Fundamento constitucional*

La Constitución de la República del Ecuador, establece las bases para la protección de los derechos de propiedad y herencia. El artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza "el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental" (Asamblea Nacional Constituyente, 2008). Este artículo también estipula que el acceso a la propiedad se hará efectivo mediante la adopción de políticas públicas, lo cual sienta las bases para la regulación de la posesión efectiva. Complementariamente, el artículo 69, numeral 2, protege específicamente los derechos hereditarios al garantizar "el derecho de testar y de heredar" (Asamblea Nacional Constituyente, 2008). Este artículo también reconoce el patrimonio familiar inembargable, lo que refuerza la protección de los bienes familiares en el contexto de la sucesión.



### *1.2. Disposiciones del Código Civil*

El Código Civil ecuatoriano proporciona un marco detallado para la sucesión intestada y la posesión efectiva. Los artículos más relevantes incluyen los siguientes (Congreso Nacional del Ecuador, 2005):

- a) Artículo 1023, establece el orden de los llamados a la sucesión intestada, incluyendo hijos, ascendientes, padres, hermanos, cónyuge sobreviviente y el Estado.
- b) Artículos 1024-1027, definen el derecho de representación en la sucesión y sus alcances.
- c) Artículos 1028-1033, detallan el orden de sucesión y la distribución de la herencia entre los diferentes grados de herederos.
- d) Artículo 1034, regula la coexistencia de sucesión testamentaria e intestada en un mismo patrimonio.
- e) Artículos 1035-1036, abordan los derechos sucesorios de los extranjeros y de los ecuatorianos en sucesiones internacionales.

### *1.3. Ley Notarial*

La Ley Notarial, en su artículo 18, numeral 12, otorga a los notarios la atribución exclusiva de conceder la posesión efectiva, este artículo establece el procedimiento básico para la posesión efectiva (Presidencia de la República del Ecuador, 1966):

- a) Recepción de la declaración juramentada de los presuntos herederos, b) presentación de documentos habilitantes (partida de defunción, nacimiento y/o matrimonio), c) concesión de la posesión efectiva de los bienes proindiviso del causante y d) inscripción del acta notarial en el Registro de la Propiedad correspondiente.

### *1.4. Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial*

El Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial emitido por el Consejo de la Judicatura del Ecuador (2018), complementa la Ley Notarial, estableciendo los siguientes aspectos procedimentales y tarifarios:

- a) Artículo 85, respecto a la fijación de las tarifas para el trámite de posesión efectiva, diferenciando entre casos generales y aquellos relacionados con beneficios sociales o situaciones específicas.
- b) Artículos 74 y 75, que establecen las tarifas para la certificación de documentos, lo cual es relevante en el proceso de posesión efectiva.

En conjunto, estas disposiciones legales configuran un marco normativo que busca regular de manera integral la posesión efectiva en Ecuador. Sin embargo, el conjunto de disposiciones legales que regulan la posesión efectiva en Ecuador, aunque pretende ser integral, revela ciertas inconsistencias y vacíos que pueden comprometer su efectividad en la práctica. Un análisis crítico de este marco normativo permite identificar las siguientes problemáticas:

La regulación de la posesión efectiva se encuentra dispersa en diversos cuerpos legales (Constitución, Código Civil, Ley Notarial, Reglamento del Sistema Notarial), lo que puede dificultar su comprensión y aplicación uniforme. Esta fragmentación puede contribuir a generar interpretaciones contradictorias o lagunas legales en situaciones complejas.

La Ley Notarial otorga a los notarios amplias facultades para conceder la posesión efectiva basándose principalmente en declaraciones juramentadas. Si bien esto agiliza el proceso, también puede abrir la puerta a posibles fraudes o errores, especialmente en casos donde existan conflictos entre herederos no declarados.

El marco normativo actual no establece mecanismos de control suficientes para verificar la veracidad de las declaraciones juramentadas o para proteger los derechos de herederos potenciales que no participen en el proceso inicial de posesión efectiva.

Aunque el Código Civil establece un orden claro de sucesión, no proporciona lineamientos detallados para resolver situaciones complejas, como la concurrencia de múltiples herederos en diferentes grados de parentesco o la existencia de bienes en distintas jurisdicciones.

Si bien la Ley Notarial, en su artículo 18, numeral 12 faculta que los herederos de una persona fallecida puedan presentar una “declaración juramentada” con los documentos correspondientes (partida de defunción, certificados de nacimiento y matrimonio) para la obtención de la posesión efectiva de los bienes del difunto ante un notario, y que adicionalmente menciona que la posesión efectiva se otorgará "sin perjuicio de los derechos de terceros" (Presidencia de la República del Ecuador, 1966), sin embargo dicha ley no establece procedimientos claros para que los derechos de terceros puedan ser realmente protegidos o reclamados de manera efectiva una vez que la posesión efectiva ha sido concedida.

Como se evidenciará en el análisis de los casos prácticos, la aplicación de estas normas enfrenta desafíos tales como:

- a) Interpretaciones divergentes por parte de diferentes notarías.
- b) Dificultades en la verificación exhaustiva de la legitimidad de los herederos.

- c) Problemas en la coordinación entre notarías y registros de la propiedad.
- d) Vulnerabilidad ante posibles manipulaciones del sistema por parte de herederos mal intencionados.

Algunas disposiciones del Código Civil relacionadas con el orden de sucesión pueden no reflejar adecuadamente las estructuras familiares contemporáneas, lo que podría generar inequidades en ciertos casos de sucesión. Por otra parte, el sistema de información no contempla una conexión directa y actualizada entre el Registro Civil y las diferentes notarías, lo que dificulta la verificación cruzada de información y puede contribuir a la existencia de inconsistencias entre diferentes jurisdicciones.

- Evaluación de la aplicación práctica de las disposiciones legales en casos específicos

### 2.1 Descripción de los casos particulares

Caso 1: Compraventa Señores Orozco Lupera a favor de Silvia Ávalos (Consejo de la Judicatura, 2015).

La compraventa del terreno en cuestión se originó el 20 de agosto de 1966, cuando Luz María Hernández y Carlos Joaquín García Chávez realizaron una transacción ante la Notaria Tercera de Riobamba, vendiendo un lote ubicado en la parroquia de La Matriz, cantón Guano, a los cónyuges José Enrique Orozco Estrada y María Inés Lupera. La venta, inscrita el 31 de agosto de 1966, especificaba que el terreno tenía como linderos calles públicas y un predio de Ricardo Cabrera, además de contar con un derecho de riego de una acequia.

Con el fallecimiento de María Inés Lupera y José Enrique Orozco, se procedió el 1 de septiembre de 2015 a la emisión de un acta de posesión efectiva en la Notaria Segunda de Guayaquil. Esta acta asignó la posesión efectiva del inmueble a sus herederos: Inés del Rocío Orozco Lupera, Julio César Orozco Lupera, Martha Carmita Orozco Lupera, Nelson Enrique Orozco Lupera y Telmo Marcelo Orozco Lupera. El documento confirmaba que el inmueble no tenía gravámenes, embargos ni restricciones de enajenación.

Posteriormente, los herederos mencionados procedieron a vender el lote a Silvia Soraya Ávalos Cuadrado mediante una nueva transacción. En esta compraventa, realizada conforme a la autorización de compra emitida por el Municipio de Guano, se actualizó la descripción del terreno, detallando los linderos y dimensiones actuales. El terreno, situado en el cantón Guano, parroquia La Matriz, ahora se describe con una superficie útil de 1.937 m<sup>2</sup> y un área total de 2.015,20 m<sup>2</sup>, ajustada por áreas de afectación y proyección de ejes viales. Se aclaró que pese a determinarse la superficie y linderos la transferencia se realizó como cuerpos ciertos y determinados.

La resolución del caso ratifica la legalidad de la transferencia de propiedad desde los herederos (Señores Orozco Lupera) a favor de Silvia Soraya Ávalos Cuadrado. La formalización de la venta y la actualización de la descripción del terreno en el registro aseguraron la validez de la transacción. La resolución de este caso confirma la transferencia de la propiedad desde los herederos a la nueva compradora. La posesión efectiva fue gestionada y registrada, garantizando la claridad en el derecho de propiedad y la conformidad con las normativas vigentes. La actualización de los linderos y dimensiones en la nueva compraventa asegura la precisión en la descripción del terreno, consolidando el derecho de Silvia Soraya Ávalos Cuadrado sobre la propiedad.

El concepto de cuerpo cierto en este contexto asegura que no habrá disputas futuras sobre las medidas o los límites del bien transferido, y el bien se acepta en las condiciones y con las dimensiones que tiene al momento de la transferencia. Esto puede ser beneficioso para todas las partes al reducir incertidumbres y responsabilidades adicionales, pero también significa que los herederos deben ser conscientes de lo que están aceptando, ya que no podrán reclamar ajustes posteriores basados en medidas o linderos.

Caso 2: Compraventa Señores Rosero Rosero a favor de Luis Guanga (Consejo de la Judicatura, 2021).

El 19 de abril de 1992 se celebró la escritura de compraventa, en la que Narcisa Gerardina Merino Moreno vendió tres cuerpos de terreno a los cónyuges Virgilio Rosero Moreno y Julia Janneth Rosero Sandoval. La venta fue formalizada ante el notario Jorge Enrique Villa en el cantón Penipe y registrada el 8 de mayo de 1992. Los terrenos, ubicados en la parroquia Bayushig, cantón Penipe, habían sido heredados por la vendedora de su difunta madre, Rosa Elvira Moreno López. Los linderos de cada terreno estaban claramente especificados.

Posteriormente, el 1 de febrero de 2021, se realizó un acta de posesión efectiva de los bienes del difunto Manuel Virgilio Rosero Moreno, ante la notaría María Isabel Mancheno Naranjo en el cantón Riobamba. En esta acta, se reconoció a los herederos Elsy Janneth Rosero Rosero, Cristian Antonio Rosero Rosero, Ximena Alexandra Rosero Rosero, y Diana Claraluz Rosero Rosero, así como a Julia Janneth Rosero Sandoval como cónyuge sobreviviente. El acta especificó que los bienes, incluidos los terrenos en cuestión, no estaban sujetos a embargos, hipotecas, prohibiciones de enajenar, ni estaban en poder de terceros.

Los herederos decidieron vender uno de los terrenos, específicamente el de 17 metros de ancho por 50 metros de largo, a Luis Nicanor Guanga Once. La venta se formalizó siguiendo los antecedentes mencionados y con una actualización de los linderos y dimensiones del terreno, conforme al levantamiento planimétrico realizado por el arquitecto Edgar Cabezas C. Los linderos y dimensiones actuales se detallaron en el

documento habilitante, y el terreno se ubicó dentro del perímetro urbano de la parroquia Bayushig.

La resolución validó la compraventa del terreno a favor de Luis Nicanor Guanga Once. Se confirmó que el terreno estaba registrado y libre de gravámenes, embargos o cualquier restricción que pudiera afectar la transferencia de propiedad. La transacción fue considerada legal y conforme a los procedimientos establecidos, garantizando la validez de la transferencia de propiedad. El caso ilustra como una posesión efectiva puede facilitar la ejecución de transacciones de compraventa posteriores.

Caso 3: Compraventa Señores Obregón Mayorga a favor de Morocho Mullo y Mullo Cepeda (Consejo de la Judicatura, 2022a).

El caso se origina con una escritura de posesión efectiva celebrada el 18 de febrero de 2022 e inscrita el 4 de marzo de 2022, donde los señores Fredy Elías Obregón Mayorga, Mery Patricia Obregón Mayorga, Carlos Fernando Obregón Mayorga, Marco Vinicio Obregón Mayorga, Ángel Paul Obregón Mayorga, Gilma del Carmen Obregón Mayorga y Edwin Javier Obregón Mayorga se reconocen como propietarios de una casa de tejas y terreno adyacente. El inmueble está situado en la calle Colombia, número 41, con una extensión de 11 metros de frente por 20 metros de fondo, y se encuentra delimitado por la carretera Colombia al norte, el terreno de Homero Gutiérrez al sur, el terreno de Alberto Inca al este, y los terrenos de Luis Burbano y Humberto Ortega al oeste. Este bien había sido adquirido previamente por los padres de los vendedores, Carlos Eduardo Obregón Flores y Domitila Eloisa Mayorga Castillo, mediante una compra realizada el 18 de febrero de 1965, inscrita el 26 de marzo de 1965, a los señores Pedro Serafín Brito Arguello y María Cleotilde López Brito, ante la Notaría Primera del cantón Riobamba.

Un levantamiento planimétrico realizado por el arquitecto Edgar Moreno confirma las dimensiones actuales del inmueble: 11.00 metros al norte, 11.00 metros al sur, 20.00 metros al este y 20.00 metros al oeste, con un área total de 220.00 metros cuadrados. El inmueble se encuentra libre de embargos, hipotecas, prohibiciones de enajenar o gravar.

Los vendedores, en su calidad de propietarios, formalizaron la venta del inmueble a favor de los cónyuges José Manuel Morocho Mullo y María Aurora Mullo Cepeda. La venta se realizó con base en los documentos de posesión efectiva y levantamiento planimétrico, que confirmaron la exactitud de los linderos y dimensiones del terreno. El poder especial otorgado a Fredy Elías Obregón Mayorga, en representación de los demás titulares de derechos, habilitó la transacción.

La resolución del caso aprobó la venta del inmueble a favor de José Manuel Morocho Mullo y María Aurora Mullo Cepeda. Se validó la transferencia de propiedad con base en la documentación y registro del inmueble, asegurando que el bien estaba libre de cargas



y restricciones legales que pudieran afectar la transacción. Este caso resalta la importancia de la posesión efectiva en la confirmación de derechos de propiedad y en la validación de transacciones inmobiliarias. La claridad en la documentación y la verificación de los linderos y dimensiones a través de un levantamiento planimétrico son esenciales para garantizar la legalidad y seguridad en la transferencia de propiedad.

Caso 4: Compraventa Señores Obregón Mayorga Hnos. a favor de Ángel Paul Obregón Mayorga (Consejo de la Judicatura, 2022b).

En este caso, los vendedores son propietarios de un vehículo con las siguientes características: Placa: PHE0937, Marca: Chevrolet, Año modelo: 1985, Tipo: Jeep, Modelo: Trooper, Color: Café, Clase: Vehículo Utilitario, Motor: 831422, Chasis: UBS13CLK4479912. Los vendedores, identificados como Marco Vinicio Obregón Mayorga, Edwin Javier Obregón Mayorga, Gilma del Carmen Obregón Mayorga, Fredy Elías Obregón Mayorga, Mery Patricia Obregón Mayorga y Carlos Fernando Obregón Mayorga, venden el vehículo mencionado a Ángel Paul Obregón Mayorga, quien es soltero. La venta se realiza de manera libre y voluntaria, sin que los vendedores aporten partición extrajudicial.

El vehículo, previamente en posesión de los señores Domitila Eloísa Mayorga Castillo y Carlos Eduardo Obregón Flores, es otorgado en posesión efectiva proindiviso a sus hijos: Marco Vinicio Obregón Mayorga, Edwin Javier Obregón Mayorga, Gilma del Carmen Obregón Mayorga, Ángel Paul Obregón Mayorga, Fredy Elías Obregón Mayorga, Mery Patricia Obregón Mayorga y Carlos Fernando Obregón Mayorga. Esta posesión efectiva se concede sin hacer una partición extrajudicial de los bienes.

La venta del vehículo se formaliza con base en la posesión efectiva, y se lleva a cabo mediante la escritura notarial. El vehículo se transfiere a Ángel Paul Obregón Mayorga, con la garantía de que se han observado los preceptos legales necesarios. El notario suplente ratifica el contenido del documento y el acuerdo de las partes, extendiendo copias certificadas para su inscripción en los registros correspondientes.

La resolución de este caso confirma que la venta del vehículo se realizó válidamente basándose en la posesión efectiva proindiviso, sin necesidad de partición extrajudicial. La formalización y registro de la transacción asegura la transferencia legal del bien al comprador. Este proceso demuestra que la posesión efectiva puede servir como base suficiente para la compraventa de bienes, en este caso, un vehículo, aun sin la partición de bienes en una forma formal. Por consiguiente, la posesión efectiva proporciona una base legal para la transferencia de propiedad, simplificando el proceso de compraventa cuando los bienes están en proindiviso y garantizando la seguridad jurídica de la transacción.

Caso 5: Compraventa Señores Yuquilema Tene (Consejo de la Judicatura, 2020).

a) Mediante escritura de Partición y Adjudicación celebrada el 25 de noviembre de 1965 ante la Notaria Tercera del cantón Riobamba, a cargo del Notario Euclides Chávez Haro, e inscrita el 30 de noviembre de 1965 en el registro de la propiedad correspondiente, se adjudica a favor de César Yuquilema Alcoser en nombre y representación de su cónyuge Emperatriz Tene Lema, la mitad del inmueble número 70 de la calle Pichincha, integrado por terreno y construcciones de un piso.

b) Mediante Resolución de Excedentes y Diferencias N° 2019-057-GOT-RED, protocolizada el 10 de julio de 2019 ante la Notaria Cuarta del cantón Riobamba e inscrita el 15 de julio de 2019 en el registro de la propiedad correspondiente, se rectifica la superficie del inmueble, pasando de 257.25 m<sup>2</sup> a 207.33 m<sup>2</sup>. Este inmueble está ubicado en el sector de la Estación, parroquia Lizarzaburu, con los siguientes linderos: Norte: Tene Bolívar con 28.38 m y 11.13 m, Sur: Dr. Guido Mera Vera y Ricardo Avilés con 24.84 m, 0.39 m, 3.73 m y 11.00 m, Este: Calle Pichincha con 5.28 m, y Oeste: Armando Chávez con 1.30 m y Segundo Yupanqui con 4.27 m.

Se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.

c) Mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada el 19 de junio de 2020 ante la Notaria Sexta del cantón Riobamba e inscrita el 7 de julio de 2020 en el registro de la propiedad correspondiente, Wilson Eduardo Yuquilema Tene, Maruja del Pilar Yuquilema Tene, César Oswaldo Yuquilema Tene y Nancy Elizabeth Yuquilema Tene realizan un acta de posesión efectiva de todos los bienes de sus padres fallecidos, César Yuquilema Alcoser y Emperatriz Tene Lema. El inmueble no tiene gravamen hipotecario, no está embargado, arrendado, en anticresis, ni prohibido de enajenar o gravar.

Con los antecedentes expuestos, los señores César Oswaldo Yuquilema Tene (casado) y Maruja del Pilar Yuquilema Tene (soltera) venden en forma real y perpetua a favor de Wilson Eduardo Yuquilema Tene (soltero) y Nancy Elizabeth Yuquilema Tene (soltera) las acciones y derechos equivalentes al 50% del predio ubicado en el sector de la Estación, parroquia Lizarzaburu, con los siguientes linderos: Norte: Tene Bolívar con 28.38 m y 11.13 m, Sur: Dr. Guido Mera Vera y Ricardo Avilés con 24.84 m, 0.39 m, 3.73 m y 11.00 m, Este: Calle Pichincha con 5.28 m, y Oeste: Armando Chávez con 1.30 m y Segundo Yupanqui con 4.27 m.

El área total es de 207.33 metros cuadrados. Wilson Eduardo Yuquilema Tene y Nancy Elizabeth Yuquilema Tene, al ser coherederos del otro 50% del inmueble, con esta compra obtienen el 100% de acciones y derechos del inmueble.

La resolución de este caso confirma que la venta de las acciones y derechos del predio se realizó de manera válida, permitiendo a Wilson Eduardo Yuquilema Tene y Nancy

Elizabeth Yuquilema Tene convertirse en los propietarios totales del inmueble. La formalización y registro de la transacción asegura la transferencia legal del bien a los compradores. Este proceso demuestra que, mediante la venta de acciones y derechos, los herederos pueden adquirir la totalidad de la propiedad de un inmueble, consolidando su posesión efectiva.

Caso 6: Compraventa Señoras Naranjo Rodríguez a favor de Jenny Beatriz Guevara Chávez (Consejo de la Judicatura, 2004).

El 10 de febrero de 1973, mediante escritura pública de compraventa ante el Notario Raúl Dávalos Maldonado e inscrita el 23 de marzo del mismo año en el registro de la propiedad correspondiente, el Dr. Arnaldo Merino Muñoz, en representación del Consejo Provincial de Chimborazo, vendió a favor del señor Raúl Naranjo Larrea y de su esposa Norma Rodríguez de Naranjo, los almacenes signados con los números siete y nueve. Estos almacenes están ubicados en el primer piso o planta baja del edificio del Consejo Provincial de Chimborazo, en las calles Diez de Agosto y España, en la parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo. Estos almacenes están situados en el nivel 0.00 y llegan en la parte alta al nivel 3.50 metros, comprendidos dentro de los siguientes linderos particulares: por el norte, la pared divisoria con el almacén número seis; por el sur, el vano de las escaleras de acceso al segundo piso y el hall que da a la calle España; por el este, la pared exterior del edificio; y por el oeste, la pared divisoria que separa el almacén número ocho en parte, y el vano de las escaleras de acceso al segundo piso. Por arriba se encuentran las oficinas signadas con los números nueve y once y el pasillo común del nivel 3.50 metros de oficinas, con una superficie total de 107.03 metros cuadrados. Por abajo se encuentra la bodega signada con el número nueve y la vivienda del guardián.

El 11 de mayo de 2004, mediante posesión efectiva celebrada ante la Notaria Primera del cantón Riobamba e inscrita el 2 de junio del mismo año en el Registro de la Propiedad correspondiente, se otorgó la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor Naranjo Larrea Raúl Alfonso a favor de sus hijos Norma Alexandra, Mónica Paulina, Maritza Eliana y Ginger Rosita Naranjo Rodríguez, y la cónyuge sobreviviente Norma Esperanza Rodríguez Orellana, dejando salvo derechos de terceros. Posteriormente, el 10 de febrero de 2020, mediante posesión efectiva celebrada ante la Notaria Undécima del cantón Riobamba e inscrita el 19 de febrero del mismo año en el registro de la propiedad correspondiente, se otorgó la posesión efectiva de los bienes dejados por la causante señora Rodríguez Orellana Norma Esperanza a favor de sus hijos Norma Alexandra, Mónica Paulina, Maritza Eliana y Ginger Rosita Naranjo Rodríguez, dejando salvo derechos de terceros. El inmueble antes mencionado, de propiedad de los señores Norma Rodríguez y Raúl Naranjo Larrea (fallecidos), hoy pertenece a sus herederos en los

almacenes signados con los números siete y nueve. Estos inmuebles no están hipotecados, ni embargados, ni prohibidos de enajenar.

Con los antecedentes expuestos, los herederos de Raúl Naranjo Larrea y Norma Rodríguez de Naranjo, siendo Ginger Rosita Naranjo Rodríguez (soltera), Mónica Paulina Naranjo Rodríguez (casada), Norma Alexandra Naranjo Rodríguez (casada) y Maritza Eliana Naranjo Rodríguez (casada), proceden a la venta real y enajenación perpetua de los almacenes signados con los números siete y nueve a favor de Jenny Beatriz Guevara Chávez (divorciada). La compraventa se realizó el 22 de marzo. Estos almacenes están ubicados en el primer piso o planta baja del edificio del Consejo Provincial de Chimborazo, en las calles Diez de Agosto y España, en la parroquia Lizarzaburu de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, y se encuentran situados en el nivel 0.000 y llegan en la parte alta al nivel 3.50 metros. Los linderos particulares son: por el norte, la pared divisoria con el almacén número seis; por el sur, el vano de las escaleras de acceso al segundo piso y el hall que da a la calle España; por el este, la pared exterior del edificio; y por el oeste, la pared divisoria que separa el almacén número ocho en parte, y el vano de las escaleras de acceso al segundo piso. Por arriba se encuentran las oficinas signadas con los números nueve y once y el pasillo común del nivel 3.50 metros de oficinas, con una superficie total de 107.03 metros cuadrados. Por abajo se encuentra la bodega signada con el número nueve y la vivienda del guardián. Aclarando que pese a determinarse la superficie y linderos, la presente transferencia se hace como cuerpo cierto y determinado.

La compraventa de los almacenes signados con los números siete y nueve se realizó a favor de Jenny Beatriz Guevara Chávez, respetando los linderos y la superficie previamente definidos, y dejando claro que la transferencia se hace como cuerpo cierto y determinado. En términos legales, la transferencia de propiedad se realizó cumpliendo con los requisitos legales, quedando Jenny Beatriz Guevara Chávez como nueva propietaria de los almacenes. Económicamente, las herederas de Raúl Naranjo Larrea y Norma Rodríguez de Naranjo recibieron el pago correspondiente por la venta de los almacenes. Desde el punto de vista hereditario, la venta de los bienes heredados se realizó de acuerdo con las disposiciones legales, respetando los derechos de los herederos. Operativamente, Jenny Beatriz Guevara Chávez adquiere los almacenes libres de hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar, con total disposición para su uso y explotación.

Caso 7: Compraventa Señores Espinoza Jarrín a favor de Ángel Jhonny Caguana - 9 de abril de 2024 (Consejo de la Judicatura, 2022c).

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 4 de febrero de 1939, ante el Notario señor Alberto Dávalos e inscrita en el cantón Guano el 19 de diciembre de 1939, los cónyuges José Condo y María Muñoz vendieron a favor de Juan Cirilo Gustavo

Samaniego, representado por Luis Samaniego, un terreno llamado Calli Pata. Este terreno, ubicado en la parroquia Cubijíes del cantón Guano (hoy Riobamba), provincia de Chimborazo, tiene una superficie de una cuadra, aproximadamente, con forma triangular. Los linderos del terreno son: por la cabecera, camino público; por un lado, terreno de Fermín Moyota; y por el otro lado, terrenos de los herederos de Adolfo Guaño, Carmen Sadvay, Rosario Sadvay y María Sadvay.

Posteriormente, el 22 de agosto de 1968, mediante escritura pública de ratificación celebrada ante el Notario señor Raúl Dávalos Maldonado, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Riobamba el 23 de agosto de 1968 con la partida número 1661, los cónyuges José Condo y María Muñoz ratificaron la venta del terreno Calli Pata a favor de Luis Samaniego, quien compró el terreno en representación de Juan Cirilo Gustavo Samaniego. Tras el fallecimiento de Juan Cirilo Gustavo Samaniego, su hijo legítimo, Néstor Cristóbal Samaniego, aceptó el contrato de compraventa.

El 24 de noviembre de 2022, mediante escritura de posesión efectiva celebrada ante la Notaría Sexta del cantón Riobamba e inscrita el 30 de noviembre del mismo año en el registro de la propiedad correspondiente, se otorgó la posesión efectiva de los bienes dejados por Néstor Cristóbal Samaniego Vizue a favor de sus hijos William Gustavo Samaniego Espinoza, Lupe Susana Samaniego Espinoza, Margoth Azucena Samaniego Espinoza y María del Carmen Samaniego Espinoza, y de su cónyuge sobreviviente, Julieta Carmen Espinoza Jarrín. El terreno Calli Pata no estaba hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar o gravar.

Con los antecedentes expuestos, los herederos de Néstor Cristóbal Samaniego, a saber, Julieta Carmen Espinoza Jarrín (viuda), Lupe Susana Samaniego Espinoza (divorciada), María del Carmen Samaniego Espinoza (divorciada), quien comparece también en calidad de mandataria de William Gustavo Samaniego Espinoza (casado), y Margoth Azucena Samaniego Espinoza (divorciada), procedieron a vender el terreno Calli Pata a favor de los cónyuges Ángel Jhonny Caguana Cepeda y María Elicia Chulli Caguana. El terreno se encuentra en la parroquia Cubijíes del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, y tiene un área de 7056.00 metros cuadrados, según planimetría elaborada por el arquitecto Washington Guapulema. Los linderos actualizados son: al norte, Julieta Carmen Espinoza Jarrín en 23.89 metros; al sur, camino vecinal de 4 metros de ancho en 134.80 metros; al este, herederos Peña con 86.59 metros; y al oeste, Julieta Carmen Espinoza Jarrín en 106.66 metros. Aunque se determinó la superficie y los linderos, la transferencia se hizo como cuerpo cierto y determinado.

La compraventa del terreno Calli Pata se realizó a favor de Ángel Jhonny Caguana Cepeda y María Elicia Chulli Caguana, manteniendo los linderos y la superficie previamente definidos, y aclarando que la transferencia se hizo como cuerpo cierto y determinado.



Desde el punto de vista legal, la transferencia de propiedad se realizó conforme a los requisitos legales, quedando Ángel Jhonny Caguana Cepeda y María Elicia Chulli Caguana como nuevos propietarios del terreno Calli Pata. Económicamente, los herederos de Néstor Cristóbal Samaniego recibieron el pago correspondiente por la venta del terreno. Desde una perspectiva hereditaria, la venta de los bienes heredados se efectuó según las disposiciones legales, respetando los derechos de los herederos. Operativamente, Ángel Jhonny Caguana Cepeda y María Elicia Chulli Caguana adquirieron el terreno libre de hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar, con plena disposición para su uso y explotación.

El análisis de los siete casos prácticos revela patrones relevantes en la aplicación de las disposiciones legales relacionadas con la posesión efectiva y los derechos de los herederos en Ecuador. A continuación, se presentan los principales hallazgos:

### *2.2. Irregularidades en la venta de bienes inmuebles*

En varios de los casos analizados (casos 1, 2, 3, 5, 6 y 7), se observan ventas de bienes inmuebles que fueron parte de una sucesión, lo que plantea preocupaciones sobre la protección de los derechos de todos los herederos.

- a) Caso 1 (Compraventa Orozco Lupera). Se evidencia la venta de un terreno heredado sin clara evidencia de consentimiento de todos los herederos mencionados en la posesión efectiva.
- b) Caso 5 (Compraventa Naranjo Rodríguez). La venta de almacenes heredados se realiza años después de las posesiones efectivas, sin claridad sobre si todos los herederos estuvieron de acuerdo.
- c) Caso 7 (Compraventa Espinoza Jarrín). Se observa una compleja cadena de transacciones y ratificaciones que podrían haber complicado la identificación y protección de los derechos de todos los herederos potenciales.

Estas situaciones sugieren una posible falta de mecanismos de control efectivos para garantizar que todos los herederos sean debidamente informados y den su consentimiento en las transacciones posteriores a la posesión efectiva.

### *2.3. Discrepancias en la descripción de propiedades*

Se observaron inconsistencias en la descripción de las propiedades entre los documentos originales y las transacciones posteriores:

- a) Caso 1. Los linderos y dimensiones del terreno cambiaron entre la compra original y la venta posterior.

b) Caso 7. Se evidencian múltiples cambios en la descripción del terreno a lo largo del tiempo, lo que podría generar confusión y potenciales disputas.

Estas discrepancias resaltan la necesidad de un sistema más robusto de registro y actualización de información catastral, así como una mayor diligencia por parte de los notarios en la verificación de los detalles de las propiedades.

#### *2.4. Complejidad en la determinación de herederos*

Varios casos (3, 5, 6 y 7) muestran la complejidad de determinar y proteger los derechos de todos los herederos, especialmente en situaciones que involucran múltiples generaciones o matrimonios:

a) Caso 5. Involucra dos posesiones efectivas sucesivas (padre y madre), lo que podría complicar la determinación precisa de los derechos de cada heredero.

b) Caso 7. Presenta una situación compleja con múltiples transferencias y ratificaciones a lo largo de décadas, dificultando la clara identificación de todos los herederos potenciales.

Estos casos subrayan la necesidad de procedimientos más rigurosos para identificar y notificar a todos los herederos potenciales, así como para verificar la legitimidad de las reclamaciones de herencia.

#### *2.5. Posible vulneración de derechos de herederos no declarados*

En varios casos (1, 2, 5 y 7), existe la posibilidad de que los derechos de herederos no declarados inicialmente hayan sido vulnerados:

a) Caso 2. La venta se realiza por solo algunos de los herederos mencionados en la posesión efectiva, sin clara justificación de la exclusión de otros.

b) Caso 5. La venta se realiza años después de las posesiones efectivas, planteando dudas sobre si todos los herederos potenciales fueron considerados.

Estos casos resaltan la importancia de establecer mecanismos más efectivos para proteger los derechos de herederos que podrían no estar presentes o no ser conscientes del proceso de posesión efectiva inicial.

#### *2.6. Falta de uniformidad en los procedimientos notariales*

Se observan variaciones en la forma en que diferentes notarías manejan casos similares, lo que sugiere una falta de estandarización en los procedimientos:

a) Algunos casos (como el 1 y el 5) muestran un nivel de detalle significativo en la descripción de los antecedentes y el proceso de posesión efectiva.

b) Otros (como el 3 y el 4) presentan menos información sobre el proceso de determinación de herederos y la verificación de sus derechos.

Esta falta de uniformidad podría llevar a inconsistencias en la protección de los derechos de los herederos y en la seguridad jurídica de las transacciones posteriores.

### *2.7. Limitaciones en la verificación de la legitimidad de las reclamaciones*

En varios casos (particularmente el 3, 4 y 6), no queda claro cómo los notarios verificaron la legitimidad de las reclamaciones de herencia más allá de la declaración juramentada requerida por la ley:

a) Caso 3. La venta de un vehículo heredado se realiza sin clara evidencia de cómo se verificó la legitimidad de todos los herederos declarados.

b) Caso 6. La venta de propiedades comerciales heredadas se realiza años después de las posesiones efectivas, sin detalles sobre la verificación de la situación actual de los herederos.

Estos casos subrayan la necesidad de procedimientos más rigurosos para verificar y actualizar la información sobre los herederos y sus derechos.

En síntesis, el análisis de estos casos revela deficiencias en la aplicación práctica de las disposiciones legales relacionadas con la posesión efectiva y la protección de los derechos de los herederos en Ecuador. Se evidencian vulnerabilidades en el sistema que podrían permitir la vulneración de los derechos de herederos, especialmente aquellos no declarados inicialmente o ausentes. Además, se observa una falta de uniformidad en los procedimientos notariales y limitaciones en la verificación de la legitimidad de las reclamaciones de herencia.

Estos hallazgos destacan la necesidad de una revisión y posible reforma del marco legal y procedimental para fortalecer la protección de los derechos de todos los herederos potenciales, mejorar la uniformidad y rigurosidad de los procedimientos notariales, y establecer mecanismos más efectivos de control y verificación en los procesos de posesión efectiva y transacciones posteriores de bienes heredados.

### *2.8. Propuesta de reforma para la protección de los derechos de herederos en procesos de posesión efectiva*

La revisión de los casos analizados pone de manifiesto deficiencias en la práctica actual de la posesión efectiva y la gestión de los derechos de los herederos en Ecuador. Las

irregularidades observadas en la venta de bienes inmuebles, las discrepancias en la descripción de propiedades, la complejidad en la determinación de herederos, y la falta de uniformidad en los procedimientos notariales destacan la necesidad de reformas que fortalezcan la protección de los derechos de todos los potenciales herederos. En respuesta a las necesidades existentes y como un aporte a la solución de la problemática, a continuación se presentan las posibles acciones que se podrían implementar:

*Reforma propuesta a la ley notarial dirigida al establecimiento de requisitos y procedimientos básicos para el acta de posesión efectiva*

La falta de uniformidad en los procedimientos notariales sugiere la necesidad de una mayor estandarización en la práctica notarial. Para abordar las deficiencias observadas en la práctica actual de la posesión efectiva y fortalecer la protección de los derechos de los herederos, se propone una reforma a la Ley Notarial mediante la creación de un artículo complementario al artículo 18. Este nuevo artículo, denominado 18.3, establecerá los requisitos y procedimientos básicos notariales específicos para la realización del acta de posesión efectiva, como parte de la gestión de sucesiones y la verificación de derechos de herederos (Gómez-Gállico, 2017).

El artículo 18.3 de la Ley Notarial debería definir claramente los requisitos documentales necesarios para la elaboración del acta de posesión efectiva (Presidencia de la Republica del Ecuador, 1966). Los notarios estarían obligados a verificar la presentación de toda la documentación legal y de identificación requerida, como certificados de defunción, testamentos y pruebas de identidad de los herederos. Además, se establecería la obligación de realizar una verificación exhaustiva de la identidad de todos los herederos y partes involucradas, utilizando documentos oficiales y consultando bases de datos nacionales para garantizar la exactitud de la información.

En vista que la complejidad en la determinación de herederos ha demostrado ser un obstáculo en la protección de sus derechos, se deberá establecer un procedimiento estandarizado para la identificación de herederos, que incluirá un análisis exhaustivo de las genealogías familiares involucradas. Este procedimiento deberá ser supervisado por una entidad especializada que garantice la correcta identificación de todos los herederos y la protección de sus derechos, a fin de garantizar la legitimidad de la partición de bienes (Romero & Culcay, 2023).

Una de las principales preocupaciones identificadas en este estudio es la venta de bienes inmuebles sin el consentimiento explícito de todos los herederos, lo que pone en riesgo los derechos de aquellos que podrían no estar conscientes de las transacciones realizadas. Para el efecto, se deberá crear un registro centralizado de herederos que será consultado y actualizado por los notarios antes de la elaboración del acta, para asegurar que la información esté precisa y actualizada. Este registro debe incluir la notificación

obligatoria a todos los herederos antes de proceder con la venta de cualquier bien heredado, asegurando así que ningún heredero sea excluido o perjudicado en el proceso.

En relación con la verificación de propiedades, el artículo 18.3 debería proponer un sistema de actualización automática y obligatoria de la información catastral en cada transacción de bienes inmuebles. Los notarios tendrán la responsabilidad de verificar minuciosamente la exactitud de los detalles de las propiedades antes de validar cualquier transacción, garantizando así la seguridad jurídica y reduciendo el riesgo de disputas entre los herederos. Se enfatizará la necesidad de consultar sistemas de registro catastral actualizados para evitar discrepancias en la descripción de propiedades. En este sentido, se debería implementar un sistema de actualización automática y obligatoria de la información catastral en cada transacción de bienes inmuebles, con el fin de asegurar que todas las descripciones de propiedades sean precisas y estén al día (Anguita, 2019). Además, los notarios deberían estar obligados a verificar minuciosamente la exactitud de los detalles de las propiedades antes de validar cualquier transacción, a fin de garantizar así la seguridad jurídica y reduciendo el riesgo de disputas entre los herederos.

El artículo también incluirá disposiciones para garantizar la transparencia y el consentimiento en las transacciones de bienes heredados. Los notarios deberán asegurarse de que todos los herederos sean notificados antes de la venta de cualquier bien heredado y que su consentimiento sea debidamente registrado. Este enfoque garantizará que ningún heredero sea excluido o perjudicado durante el proceso.

Finalmente, se fomentará el uso de herramientas tecnológicas avanzadas para la verificación de la legitimidad de las reclamaciones de herencia. Los notarios estarán equipados con tecnologías que les permitan verificar en tiempo real la situación legal de los herederos y la legitimidad de sus reclamaciones, además de consultar bases de datos nacionales que registren las posesiones efectivas y derechos de herencia, minimizando el riesgo de fraudes o errores en la adjudicación de bienes heredados.

#### 4. Conclusiones

- La investigación realizada ha revelado deficiencias en el proceso de posesión efectiva y en la protección de los derechos de los herederos en Ecuador, las cuales afectan la equidad y la justicia en el sistema sucesorio del país. A través del análisis de casos concretos y la revisión de prácticas actuales, se han identificado problemas que incluyen la falta de transparencia en las transacciones de bienes heredados, la inexactitud en la descripción de propiedades, la complejidad en la determinación de herederos y la ausencia de estándares uniformes en los procedimientos notariales.
- Estos hallazgos destacan la necesidad de reformas que aseguren una mayor protección de los derechos de los herederos y fortalezcan la integridad del sistema



sucesorio. La propuesta de reforma presentada en este estudio incluye la creación de un artículo complementario al artículo 18 de la Ley Notarial, que establezca requisitos y procedimientos específicos para la elaboración del acta de posesión efectiva (Presidencia de la República del Ecuador, 1966). Este nuevo artículo propone un registro centralizado de herederos, la implementación de un sistema automático de actualización catastral, y el uso de herramientas tecnológicas avanzadas para verificar la legitimidad de las reclamaciones de herencia. Las reformas propuestas tienen el potencial de transformar positivamente la gestión de las sucesiones en Ecuador.

- El principal aporte de esta investigación radica en la identificación de áreas donde la normativa actual muestra deficiencias, y en la propuesta de soluciones concretas para superarlas. La creación de un registro centralizado de herederos y la estandarización de los procedimientos notariales respecto a la posesión efectiva garantizarán una mayor transparencia y equidad en las transacciones de bienes heredados. Adicionalmente, el fortalecimiento del sistema catastral, la mejora en la identificación de herederos y la mejora en la verificación de legitimidad de reclamaciones de herencia, son acciones que, de ser implementadas, podrían transformar positivamente la gestión de las sucesiones en Ecuador. Estas acciones no solo mejorarán la transparencia y la equidad en el proceso, sino que también contribuirán a prevenir conflictos entre herederos, reducirán la posibilidad de fraudes, y garantizarán que todos los herederos reciban su justa parte del patrimonio familiar.
- Los objetivos planteados al inicio de esta investigación se han alcanzado satisfactoriamente. Se ha expuesto que las irregularidades en el proceso de posesión efectiva no solo vulneran los derechos de los herederos, sino que también generan un entorno de incertidumbre jurídica que afecta la confianza pública hacia el sistema legal del país. La propuesta presentada en este trabajo representa una alternativa viable para fortalecer la protección de los derechos de los herederos, y se espera que estos planteamientos sean considerados en futuras reformas normativas. La implementación de las reformas sugeridas podría tener un impacto favorable en la mejora de la gestión de las sucesiones y en la protección de los derechos de los herederos, promoviendo una mayor justicia y confianza en el sistema sucesorio del país.

## 5. Conflicto de intereses

Los autores deben declarar si existe o no conflicto de intereses en relación con el artículo presentado.

## 6. Declaración de contribución de los autores

Todos los autores contribuyeron significativamente en la elaboración del artículo.

## 7. Costos de financiamiento

La presente investigación fue financiada en su totalidad con fondos propios de los autores.

## 8. Referencias Bibliográficas

- Aguilera Di Lorenzo, A. G. (2017). Requisitos de admisibilidad para la posesión efectiva, otorgada por notarios [Tesis de Maestría, Uniandes, Ecuador].  
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/8419/1/TUBMDNYR001-2017.pdf>
- Anguita Galán, R. (2019). *Tributación en Andalucía del impuesto sobre sucesiones. análisis de los cambios normativos aplicables a parientes directos* [Tesis de maestría, Universidad de Jaden, España].  
<https://crea.ujaen.es/bitstream/10953.1/10720/1/TFGRosanaAnguitaGalan.pdf>
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449, 80. <https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/registro-oficial/item/4864-registro-oficial-no-449>
- Campoverde-Villavicencio, J. F. (2022). Necesidad de incorporar a la posesión efectiva como una forma de obtener el dominio cuando se es único y universal heredero [Tesis de maestría, Instituto de Altos Estudios Nacionales - La Universidad de Posgrado del Estado, Quito, Ecuador].  
<https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/24000/6468/1/TRABAJO%20DE%20TI%20TULAC%20c3%8dON%20JORGE%20FABRICIO%20CAMPOVERDE%20V.%20ok.pdf>
- Congreso Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil*. Suplemento del Registro Oficial No. 46 , 24 de Junio 2005. Normativa: Vigente. Última Reforma: Edición Constitucional del Registro Oficial 15, 14-III-2022.  
<https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/3410/1/C%20c3%b3digo%20Civil%20%28%20c3%9altima%20reforma%2014-03-2022%29.pdf>
- Consejo de la Judicatura. (2004). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20240601004P00523. Intervinientes: Naranjo Rodríguez et al.  
<https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>
- Consejo de la Judicatura del Ecuador. (2018). *Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial*. Registro Oficial No. 160 , 15 de Enero 2018. Normativa: Vigente. Última Reforma: Registro Oficial 216, 03-VI-2020. Resolución No. 216-2017.

<https://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/documentosdirecciones/comunicacion/REGLAMENTO%20DEL%20SISTEMA%20NOTARIAL%20INTEGRAL%20DE%20LA%20FUNCI%C3%93N%20JUDICIAL.pdf>

Consejo de la Judicatura. (2015). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20210601004P00644. Intervinientes: Orozco, T. et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Consejo de la Judicatura. (2020). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20220601004P00773. Intervinientes: Yuquilema Tene et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Consejo de la Judicatura. (2021). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20210601004P00695. Intervinientes: Rosero, J. et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Consejo de la Judicatura. (2022a). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20230601004P02049. Intervinientes: Obregón, F. et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Consejo de la Judicatura. (2022b). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20220601004P00773. Intervinientes: Obregón, M. et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Consejo de la Judicatura. (2022c). Acto Notarial de la Notaría Cuarta del cantón Riobamba correspondiente a una escritura públicas de compraventa de un bien inmueble heredado mediante acta de posesión efectiva. Número de libro: 20240601004P00523. Intervinientes: Espinoza Jarrín et al. <https://notarias.funcionjudicial.gob.ec/notarial/public/verificacionActo.jsf>

Coronel-Ortiz, V. (2019). La vida y el derecho civil ecuatoriano. Killkana sociales: Revista de Investigación Científica, 3(3), 39-46. [https://killkana.ucacue.edu.ec/index.php/killkana\\_social/article/view/498/685](https://killkana.ucacue.edu.ec/index.php/killkana_social/article/view/498/685)

Dibarrart, M. J. (2020). Los herederos no requieren del consentimiento de los demás para disponer de su cuota hereditaria referida a un inmueble. *Revista Chilena de Derecho*, 47(3), 915-923.

<https://revistanorte grande.uc.cl/index.php/Rchd/article/download/28135/22661>

Gómez-Gállego, F. (2017). *Naturaleza de las decisiones del notario en su función de jurisdicción voluntaria*. In Anales de la Academia Matritense del Notariado (57).

Editoriales de Derecho Reunidas. EDERSA. [http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS\\_ACADEMIA/057-13-GOMEZ\\_GALLIGO.pdf](http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/057-13-GOMEZ_GALLIGO.pdf)

Mosquera Endara, M., & Jara Vaca, F. (2021). El proceso de sucesión en el Código Civil Ecuatoriano. *Uniandes Episteme. Revista digital de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 7, 666-675.

<https://revista.uniandes.edu.ec/ojs/index.php/EPISTEME/article/view/2109/1497>

Peñailillo-Arévalo, D. (2019). La transmisión de la posesión. Derecho comparado y chileno. *Revista de Derecho*, (246), 83-104.

[https://web.archive.org/web/20200215062017id\\_/https://scielo.conicyt.cl/pdf/revderudec/v87n246/0718-591X-revderudec-87-246-00083.pdf](https://web.archive.org/web/20200215062017id_/https://scielo.conicyt.cl/pdf/revderudec/v87n246/0718-591X-revderudec-87-246-00083.pdf)

Presidencia de la Republica del Ecuador. (1966). *Ley Notarial*. Registro Oficial No. 158, 11 de Noviembre 1966. Normativa: Vigente. Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 345, 8-XII-2020. Decreto Supremo No. 1404. Última modificación: 30-dic.-2016. Estado: Reformado.

<https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/Ley%20Notarial.pdf>

Romero Urgiles, A., & Culcay Villavicencio, I. (2023). La participación judicial de bienes sucesorios y el derecho a la propiedad. *Lex. Revista de Investigación en Ciencias Jurídicas*, 6(21), 167-180.

<https://revistalex.org/index.php/revistalex/article/view/201/482>

El artículo que se publica es de exclusiva responsabilidad de los autores y no necesariamente reflejan el pensamiento de la **Revista Visionario Digital**.



El artículo queda en propiedad de la revista y, por tanto, su publicación parcial y/o total en otro medio tiene que ser autorizado por el director de la **Revista Visionario Digital**.



### Indexaciones

