



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA**

DIRECCIÓN DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO
PROCESAL Y LITIGACIÓN ORAL**

TEMA:

**ALCANCE Y LIMITACIONES DEL PODER GENERAL EN LOS PROCESOS
DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: RESTRICCIÓN DE SU APLICACIÓN
EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.**

Trabajo de titulación, modalidad artículos profesionales de alto nivel, previo a la obtención del título de Magíster en Derecho Procesal y Litigación Oral.

Autora:

Sandra Elizabeth López Ayala

Tutor:

Mg. Ricardo Wladimir Morales Vela

QUITO – ECUADOR

2023

AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA AUTORA PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN

Yo, Sandra Elizabeth López Ayala, declaro ser autora del Trabajo de Titulación con el nombre “Alcance y limitaciones del poder general en los procesos de compraventa de inmuebles: restricción de su aplicación en el cantón Rumiñahui”, como requisito para optar al grado de Magíster en Derecho Procesal y Litigación Oral y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los derechos de autor, morales y patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Quito, a los 21 días del mes de abril de 2023, firmo conforme:

Autora: Sandra Elizabeth López Ayala

Número de Cédula: 1712776515

Dirección: Provincia Pichincha, ciudad Sangolquí, Parroquia Sangolquí, calle Leopoldo Mercado y Tulcán, Conjunto Stefany, casa 7.

Correo electrónico: nueva_oportunidad@yahoo.com

Teléfono: 0992528055

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Titulación “ALCANCE Y LIMITACIONES DEL PODER GENERAL EN LOS PROCESOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: RESTRICCIÓN DE SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI” presentado por Sandra Elizabeth López Ayala, para optar por el Título Magíster en Derecho Procesal y Litigación Oral,

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Ciudad, de Quito, 21 de abril de 2023.

.....
Mg. Ricardo Wladimir Morales Vela

1707786552

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Magister en Derecho Procesal y Litigación Oral, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica de la autora

Ciudad, Quito, 21 de abril de 2023

.....

Sandra Elizabeth López Ayala

1712776515

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizado su impresión y empastado, sobre el Tema: ALCANCE Y LIMITACIONES DEL PODER GENERAL EN LOS PROCESOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: RESTRICCIÓN DE SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI, previo a la obtención del Título de Magister en Derecho Procesal y Litigación Oral, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de titulación.

Ciudad, Quito, 21 de abril de 2023

.....
MG. MARCELO GIOVANNI GALÁRRAGA CARVAJAL
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

.....
MG. GERMÁN ALBERTO MOSQUERA NARVÁEZ
VOCAL

.....
MG. RICARDO WLADIMIR MORALES VELA
VOCAL

ÍNDICE DEL CONTENIDOS

TEMA:	i
AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA AUTORA PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN	ii
APROBACIÓN DEL TUTOR	iii
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	iv
APROBACIÓN TRIBUNAL	v
DEDICATORIA	viii
AGRADECIMIENTO	ix
RESUMEN EJECUTIVO	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	1
Importancia	1
Necesidad	1
Problema	1
Propósito	2
Objetivos	2
DESARROLLO	2
El mandato como contrato	2
Limitaciones del poder general	5
Incapacidad:	5
Terminación del mandato:	5
El consentimiento	5
Declaración de voluntad	6
Autonomía de la voluntad	7
Vicio del consentimiento	9
Contrato de compraventa	10
Inscripción en el Registro de la Propiedad	11
Seguridad Jurídica	12
Metodología	13

Resultados	15
Discusión	17
Conclusiones	22
Referencias bibliográficas.....	23

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a mis hijos Ambar y Axel Chicaiza, por ser mi fuente de inspiración, mi aliciente para seguir adelante, mi razón de vivir.

A mis padres por ser el apoyo incondicional, que necesito para continuar con esta maravillosa profesión.

AGRADECIMIENTO

A Dios por brindarme la oportunidad de continuar preparándome para
mi vida profesional.

A mi tutor Mg. Ricardo Morales, por su predisposición y ayuda en la
elaboración de este artículo.

A la Universidad Tecnológica Indoamérica, por abrir sus puertas para la
preparación de nuevos y mejores profesionales.

A mi cónyuge, por su apoyo para la realización de este trabajo.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO PROCESAL Y LITIGACIÓN ORAL

TEMA: ALCANCE Y LIMITACIONES DEL PODER GENERAL EN LOS PROCESOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: RESTRICCIÓN DE SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.

AUTORA: Sandra Elizabeth López Ayala

TUTOR: Mg. Ricardo Wladimir Morales Vela

RESUMEN EJECUTIVO

El presente artículo está realizado para identificar el verdadero uso del poder general y demostrar la legalidad de su utilización, en una escritura de compraventa de inmuebles, siempre que en el mismo exista la facultad expresa del mandante para la venta de sus propiedades, sin vulnerar la seguridad jurídica de las partes intervinientes en el contrato. Si el poder general, ha sido otorgado, cumpliendo con los requisitos formales y el mandante, ha expresado su consentimiento para enajenar, no existe razón para limitarlo a los actos de mera administración. El proceso de compraventa conlleva implícita la capacidad, disposición, legalidad y voluntad de transferir un bien, en este caso específico inmueble, donde intervienen vendedor/es quien entrega la cosa y comprador/es quien paga el dinero por la misma, acto que lo pueden realizar por sus propios derechos o mediante un poder que faculte tal disposición. Este trabajo lo que procura es demostrar la factibilidad de inscribir los contratos mencionados en el Registro de la Propiedad de cualquier cantón, haciendo referencia que tanto en el cantón Quito, Mejía, Puerto Quito y Cayambe, provincia de Pichincha, son aceptados e inscritos sin ningún inconveniente, perfeccionando la tradición y comprobar que el uso del poder general no contraviene ninguna norma y su uso es legítimo.

DESCRIPTORES: Poder general, mandato, compra - venta, inmuebles

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
DIRECCIÓN DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO PROCESAL Y LITIGACIÓN ORAL**

THEME: SCOPE AND LIMITATIONS OF THE GENERAL POWER OF ATTORNEY IN REAL ESTATE PURCHASE AND SALE PROCESSES: RESTRICTION OF ITS APPLICATION IN THE RUMIÑAHUI CANTON

AUTORA: LOPEZ AYALA SANDRA ELIZABETH

TUTOR: MG. MORALES VELA RICARDO WLADIMIR

ABSTRACT

This article intends to identify the real use of the general power of attorney and to demonstrate the legality of its use in a deed of sale of real estate, as long as it contains the express authority of the principal for the sale of its properties, without violating the legal security of the parties to the contract. If the general power of attorney has been granted, complying with the formal requirements and the principal has expressed his consent to alienate, there is no reason to limit it to acts of mere administration. The sale and purchase process implies the capacity, disposition, legality, and volition to transfer property, in this specific case of real estate, where the seller/s who delivers the thing and the buyer/s who pay the money for it, an act that can be performed by their rights or through a power of attorney that empowers such disposition. The purpose of this work is to demonstrate the feasibility of registering the mentioned contracts in the Property Registry of any canton, making reference that in Quito, Mejía, Puerto Quito, and Cayambe cantons, Pichincha province, they are accepted and registered without any inconvenience, perfecting the tradition and proving that the use of the general power of attorney does not contravene any norm and its use is legitimate.

KEYWORDS: General power of attorney, mandate, purchase-sale, real estate



ARTÍCULO

INTRODUCCIÓN

Importancia: la investigación del uso del poder general en los procesos de compraventa de inmuebles permite obtener conocimiento, sobre su alcance, limitaciones, funcionalidad y eficacia al ser otorgado con plena capacidad y consentimiento.

La utilización de este instrumento no afecta derechos objetivos ni subjetivos y su frecuencia es considerable y el desconocimiento de su aplicación, impide que el título escriturario sea inscrito en el Registro de la Propiedad, por considerar que no cumple con los requerimientos necesarios.

Necesidad: su estudio se ha visto como una necesidad, para entender que el poder general, es un instrumento que permite al mandante confiar a una tercera persona, la administración de sus bienes, pero si éste desea otorgar actos de libre administración debe constar expresamente en el mismo para evitar arbitrariedades e inconvenientes en el proceso de inscripción.

Problema: radica en que, no hay una definición específica del poder general, el Código Civil determina que un mandato general es para la administración de todos los negocios del mandante, pero en la práctica los poderes generales son redactados de manera global enunciando varias facultades, dentro de las cuales se establece la venta de inmuebles.

Si el poder general, ha sido otorgado, cumpliendo con los requisitos formales y el mandante, ha expresado conscientemente los actos que permite, no existe razón alguna para limitarlo a los actos de mera administración.

En relación con el tema hay una restricción en cuanto a su uso, cuando se celebran escrituras públicas de compraventa, que tienen inserto un poder general que faculta la venta de inmuebles, en el cantón Rumiñahui, sin establecer con determinación las características del mismo, estos instrumentos públicos, no se pueden inscribir, generando inconvenientes a los usuarios.

Propósito: de esta investigación es proponer una solución, para que los poderes generales que tengan la facultad de disposición de bienes inmuebles a título oneroso y sin necesidad de singularizar el mismo, puedan ser perfeccionados con la inscripción en el Registro de la propiedad a nivel nacional; sin que esta disposición sea facultativa a la discrecionalidad del Registrador.

Objetivos

Objetivo general: Establecer el verdadero uso del poder general y delimitación de sus atribuciones y facultades para el proceso de la venta de bienes inmuebles y su perfeccionamiento con la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Objetivos específicos: Unificar criterios de los funcionarios públicos para que exista una sola disposición en cuanto a documentos y tramitología.

Evitar que el vendedor tenga que realizar un nuevo poder y ratificarse en la venta o el comprador, tenga que solicitar al juez ordene la inscripción.

DESARROLLO

El mandato como contrato

En Ecuador, el mandato según lo establecido en el artículo 2020 del Código Civil (2005) es un contrato en el que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, quien se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera (López, 2019). Se conoce como mandante, poderdante o comitente a la persona que otorga el poder y quien recibe el poder se denomina mandatario, apoderado o procurador.

Gagliano & Filho (2020) exponen que el mandato es un contrato consensual creado por el acuerdo de la voluntad de las partes, un contrato sinalagmático imperfecto que nace como un acto unilateral pero que genera obligaciones para el mandatario, y un negocio jurídico que puede ser gratuito u oneroso.

Esta declaración se refiere al principio de consensualidad del mandato, el cual establece que el mandato es un acuerdo de voluntades entre el mandante y el mandatario (Mattietto, 2021). Esto quiere decir que el mandato se perfecciona con la expresión de voluntad por parte del mandante y la aceptación por parte del

mandatario, bien sea verbalmente, por escrito o por cualquier otro medio inteligible que demuestre el acuerdo entre ambas partes.

Así lo refleja el artículo 2027 del Código Civil (2005), el cual establece que el encargo objeto del mandato puede realizarse de diversas formas como una escritura pública o privada, cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, o incluso por aquiescencia tácita a la gestión de los negocios por parte de una persona a otra (López, 2019) .

Hay una diferencia entre el mandato y el poder, el primero es un contrato bilateral de delegación de funciones, que debe ser aceptado por el mandatario, la misma que puede ser expresa o tácita, por otro lado, el poder es unilateral, únicamente se necesita de la voluntad del mandante; el Código Civil (2005) en su artículo 2034, define al mandato especial como el encargo para que realice uno o más negocios específicos y el mandato general es para todos los negocios del mandante, con algunas excepciones.

Con respecto a todo lo mencionado, cabe indicar que en la misma norma no existe una definición concerniente al poder general, se refiere exclusivamente al mandato, sin considerar que son dos instituciones jurídicas diferentes; sin embargo de no existir en nuestra normativa una definición específica, en el Código Civil, en varios artículos se menciona al poder como sinónimo del mandato y su utilización y aplicación es válida, reconocida y legal.

La palabra poder tiene muchos significados, dependiendo del ámbito en el cual se desarrolla, así tenemos poder adquisitivo, de mercado, social, político, entre otros, los mismos que tienen una función específica, también existe el poder que sirve para delegar ciertas actividades, que no se las puede realizar personalmente, por cualquier motivo.

El poder general es un instrumento que sirve para la representación de una o varias personas, con la finalidad de cumplir con las disposiciones emanadas por el mandante, bajo la responsabilidad del mismo, siempre que las facultades estén enmarcadas dentro de la ley y conlleva implícita la disposición subjetiva del mandante para ordenar realizar alguna actividad y el mandatario al aceptar de forma

expresa o tácita está obligado, a cumplir con sus disposiciones, siempre que se encuentren en el marco de la legalidad.

El Código Civil (2005), en su artículo 2036, establece que el mandato es exclusivamente para actos de administración, sobre los bienes, deudas, acciones del mandante y todo lo que tenga relación con su negocio y en casos de venta o hipoteca de inmuebles se debe contar con un poder especial; así también expresa en el artículo 2037, que, con una cláusula especial, el mandatario podría realizar actos de libre administración en cuanto a lo autorizado en dicha estipulación.

La función del mandatario es exclusivamente cumplir con las facultades otorgadas por el mandante, sin que implique responsabilidad en el apoderado, por cuanto está obrando de acuerdo con el encargo encomendado, pero si tiene responsabilidad respecto a la representación que debe realizar únicamente de las disposiciones consignadas en el poder.

La persona que otorga un mandato es porque está implícita la confianza en el mandatario, se trata de buena fe subjetiva, (Ordoqui, 2011). Adicionalmente señala que está relacionado con tutela de la buena fe, seguridad jurídica y la tutela de la confianza, debiendo indicar que, desde mi punto de vista, estoy totalmente de acuerdo, porque para el otorgamiento de un mandato, debe estar seguro de que la persona que va a cumplir con el mismo es de su entera confianza y de una actitud intachable y que no va a actuar fuera de los lineamientos establecidos en la misma.

Yzquierdo (2019) menciona que el poder debe ser claro y preciso y no necesita que se determinen los bienes sobre los cuales puede actuar el mandatario, este análisis lo realiza con base en la jurisprudencia y normativa elegida por el autor y determina que para los actos de disposición no es necesario especificar los bienes que desea enajenar el mandante.

Es así que, cuando se realiza un poder general con una cláusula específica que disponga la venta de bienes inmuebles de propiedad del mandante, si es procedente, porque no se encuentra prohibido en la normativa y no es causa de nulidad, puesto que es la voluntad del comitente enajenar sus bienes, con pleno conocimiento de causa, de lo contrario no se hubiera conferido tal instrumento.

El poder general no es indeterminado, porque se estaría dando una falsa apariencia, para que el mandatario realice cualquier acto deliberadamente, bajo la aquiescencia del poderdante; al contrario es amplio y suficiente, pero definiendo los actos y contratos que están permitidos realizar bajo las leyes del Ecuador, adicionalmente para que tenga validez jurídica es necesario que se otorgue ante el Notario público, quien da fe del acto, verifica que la persona quien lo otorga esté en pleno uso de sus facultades mentales, sea una persona legalmente capaz y que esté consciente de todas las disposiciones que autoriza y cuando la persona se encuentra en el extranjero puede otorgar este instrumento ante el Cónsul del Ecuador con sede en el domicilio del mandante o ante el Notario, pero para que tenga validez debe ser apostillado, si se encuentra en un país que se haya ratificado en el Convenio de la Haya.

Limitaciones del poder general

Incapacidad:

Para el otorgamiento de un poder general, es indispensable que la persona tenga capacidad absoluta y pueda ejercer su autonomía de la voluntad, si no cumple con estas disposiciones, su actuación es nula, con esta aclaración, se destaca que está prohibido el otorgamiento de cualquier clase de acto o contrato en el que intervengan las personas determinadas en el Art. 1463 del Código Civil (2005), que son los dementes, los impúberes, personas sordas que no puedan darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas, menores adultos e interdictos y demás determinados en la ley.

Terminación del mandato:

El mandato termina cuando se ha cumplido con el fin, para el cual ha sido conferido, con la muerte del mandante o mandatario, por renuncia del mandatario, por la revocatoria del mandante, cuando se ha cumplido con el tiempo establecido en el mismo, por la quiebra, insolvencia o interdicción de cualquiera de los dos y por la cesación de funciones del mandante Código Civil (2005), Art. 2067.

El consentimiento

La normativa civil establece que el consentimiento es un elemento indispensable para la validez de un contrato (Merino, 2020). Esto significa que las

partes deben estar de acuerdo en el contenido del contrato para que pueda ser válido. Esto significa que las partes deben estar libres de coacción, engaño o errores para que el contrato tenga validez. De acuerdo con el artículo 1461 del Código Civil (2005), el consentimiento es un elemento necesario para que un contrato sea válido y tenga obligación de cumplimiento.

Se deben evaluar varios aspectos adicionales al consentimiento para determinar la validez de un contrato (Galarza & Córdoba, 2021). Estos incluyen la comprensión de los términos del contrato por parte de ambas partes, la observancia de la voluntad expresada en la aceptación del contrato, los elementos jurídicos considerativos que determinan la validez del consentimiento y los escenarios en los que el consentimiento de las partes contractuales tiene mayor o menor relevancia. Todos estos factores afectan la validez del contrato de una manera u otra.

Declaración de voluntad

La declaración de la voluntad es un concepto jurídico que se refiere al acto voluntario de los individuos para lograr un efecto jurídico válido, como en el caso de la suscripción de un contrato (Galarza & Ilaquiche, 2022). Esta declaración no está sujeta a las leyes ni a la materia sobre la que trata. Esta afirmación sugiere que para que exista voluntad es necesario tener conocimiento previo y conciencia de lo que se conoce, de tal manera que se pueda materializar en un contrato (Tituana, 2020). De esta forma, la voluntad es una manifestación consciente y conocida de la realidad.

La libertad es un factor esencial para determinar la voluntad de una persona (Medina & Torres, 2022). Esta libertad se relaciona con el conocimiento previo, ya que el conocimiento adquirido a través de la educación permite a los individuos tener una mayor comprensión de los diversos escenarios en los que pueden encontrarse y, por lo tanto, una mayor capacidad para elegir libremente (Lucas & Albert-Márquez, 2019). La libertad es, por lo tanto, la base de la voluntad humana, ya que les permite a las personas elegir sus acciones libremente sin estar limitadas por el conocimiento previo.

La simple manifestación de la voluntad de realizar algún acto jurídico no es suficiente para que se lleve a cabo (Mora et al., 2022). La voluntad debe ser

expresada y observada para que se considere que una persona ha celebrado un contrato. Es importante que las partes involucradas en el contrato estén seguras de que están actuando de acuerdo con sus deseos y no están siendo presionadas o influenciadas por otras personas (Crespo, 2022). Por lo tanto, el aspecto psicológico de la declaración de la voluntad debe ser tomado en cuenta al momento de celebrar un contrato para garantizar que todas las partes involucradas estén de acuerdo con los términos y condiciones establecidos.

La voluntad de la persona debe expresarse de manera escrita, oral o tácita para que tenga efectos jurídicos (Calderón-Proce et al., 2021). Esto significa que dicha voluntad debe comenzar en la psiquis del individuo y finalizar al manifestarse mediante alguno de estos actos. Asimismo, se pueden añadir las solemnidades exigidas por la normativa civil para que dicha manifestación tenga el carácter de un elemento esencial del contrato.

Las partes deben acordar sus condiciones de manera inequívoca, sin ambigüedades o incertidumbre, para que el contrato sea válido (Roldán, 2021). Esto se logra con la autonomía de la voluntad, que permite a las partes establecer libremente el contenido del contrato, y con la libertad contractual, que les da la facultad de establecer sus propios términos.

Autonomía de la voluntad

El principio de autonomía de la voluntad es un concepto fundamental en el derecho moderno (Galarza & Campaña, 2022). Establece que todos los individuos tienen el poder de imponer sus propias normas y regulaciones jurídicas sobre sus intereses (Égüez-Valdivieso & Durán-Chávez, 2023). Esto significa que los individuos pueden tomar decisiones libremente sin la interferencia de terceros. Además, establece el derecho de los individuos a ser el centro de su propio conocimiento y entendimiento. Esto los posiciona como autosuficientes y les da la capacidad de actuar por sí mismos (Falconi, 2022). Sin embargo, es importante que la autonomía de la voluntad se complemente con instrumentos legales que protejan los derechos de los individuos y garanticen que sus decisiones sean respetadas.

Kant afirma que solo los seres racionales poseen la facultad de actuar guiados por principios (Carpio & Naranjo, 2021). Esto significa que la voluntad de

una persona es una forma de razón práctica, ya que es capaz de elegir aquello que es necesario para actuar de manera beneficiosa. Por tanto, la razón es el camino para que la voluntad produzca acciones buenas.

La autonomía de la voluntad es un concepto que se refiere a la capacidad de una persona para tomar decisiones y actuar de manera independiente, sin necesidad de depender de la voluntad de un tercero (Villavicencio, 2020). Esta autonomía es la base para la regulación personal y la independencia, además de ser la fuente de la ley y el orden social.

Esta frase tiene como enfoque el concepto de autonomía de la voluntad. Se expresa que esta autonomía implica una obligación individual para responder ante los actos cometidos (Játiva & Mestanza, 2021). Esta obligación incluye la posibilidad de castigar al responsable, así como establecer su responsabilidad. La vida humana se piensa como el resultado de procesos cognitivos que llevan al individuo a obrar de manera determinada para alcanzar un fin específico.

La autonomía de la voluntad se refiere a la capacidad de un individuo para ejercer libremente la propia voluntad sin la influencia de factores externos (Andino & Salazar, 2020). Esto se relaciona directamente con la libertad, ya que una persona con autonomía de la voluntad tiene la capacidad de tomar decisiones sin ser influenciada por factores externos. El derecho reconoce esta autonomía y establece que el individuo es responsable de sus decisiones y de las consecuencias de esas decisiones.

Esta afirmación se refiere a que los elementos esenciales para contraer una obligación contractual son la voluntad de ambas partes y otros elementos normativos (Patiño, 2020). Esto significa que ambas partes deben estar de acuerdo en lo que se está contratando y que también deben cumplir con todas las leyes y regulaciones pertinentes (Delgado, 2021). De esta manera, no solo se requiere una comprensión previa de lo que se va a aceptar, sino que también se necesita una manifestación de la voluntad por parte de ambas partes. Esto se refleja en la existencia de un contrato legalmente vinculante.

La voluntad es esencial para contratar y obligarse, esto se debe a que surge como resultado de la psiquis del ser humano, lo que demuestra su importancia para el reconocimiento y cumplimiento de los acuerdos entre las partes (Correa, 2020). Por lo tanto, el acuerdo de voluntades es uno de los principales elementos que permiten la validez de un contrato civil.

Vicio del consentimiento

Los vicios del consentimiento son anomalías que afectan la voluntad de las partes contractuales al momento de celebrar un contrato (Poaquiza et al., 2020). Estos vicios pueden provocar la nulidad o rescisión del contrato dependiendo del grado de afectación establecido por el derecho civil (León-Rodríguez & Masaquiza-Aponte, 2020). Por ejemplo, el error de derecho es un vicio que puede ser irrelevante e incapaz de producir un efecto de nulidad en el contrato.

El ordenamiento jurídico civil actualmente reconoce tres principales vicios del consentimiento en los contratos civiles: error, fuerza y dolo (Gómez & Benítez, 2022). Estos tres elementos afectan el aspecto subjetivo de la persona, es decir, el proceso cognitivo de la voluntad del individuo generado mediante el conocimiento real de su entorno (Alulema & Pérez, 2020). El elemento de la fuerza influye por consecuencia de una voluntad ajena, obligando a la suscripción de un hecho no querido. Por último, el vicio de dolo se presenta cuando la intención es causar daño con conocimiento de ello, engañando y nublando la verdadera percepción de la realidad.

Se trata de un análisis de los principales vicios del consentimiento en el derecho contractual (Peñaherrera et al., 2020). Se mencionan los tres principales vicios del consentimiento, error, fuerza y dolo, y se explica que con el pasar de los años se han derivado de ellos otras subcategorías con una definición especial para cada una y que puede afectar la validez del contrato. Se destaca que pueden concurrir varios vicios del consentimiento o uno solo, y que rara vez existen más de dos vicios en un solo contrato.

Si un elemento existente en el contrato, desde que se firmó, ha invalidado los efectos legales de este, entonces se asume que el contrato no es válido (Chenás, 2021). Esto se considera como un defecto en los elementos que conforman la

existencia del contrato; influye en los efectos jurídicos vinculantes y en la nulidad del negocio jurídico generado, por causa del incumplimiento y la violación de los requisitos legales necesarios para su validez.

Contrato de compraventa

Parra (2009) aclara que no es suficiente ser titular de derechos, también es preciso que goce de capacidad de obrar y actuar conscientemente, la persona debe estar en uso de sus facultades mentales y civiles, para actuar.

El contrato de compraventa es el intercambio donde el vendedor entrega la cosa por un precio al comprador, (Padilla, 2018), pueden ser bienes muebles o inmuebles, derechos intelectuales, al hacer referencia que se debe pagar un precio se da cumplimiento con el fin de la compraventa.

Mohino (2006) precisa que cuando existe el consentimiento entre las partes, se perfecciona la compraventa cuando se paga el precio y se transmite la posesión pacífica de la cosa, se cumple con el contrato. El contrato de compraventa es bilateral, que genera derechos y obligaciones para las partes, en el cual intervienen vendedores y compradores con el propósito de intercambiar un bien o servicio a cambio del pago por lo que representa o vale, lo que se denomina el justo precio.

Es un acto jurídico que realizan las partes, para lo cual se requiere tener capacidad legal, buena fe, no estar inmerso en los vicios de consentimiento y la predisposición de celebrar el contrato de compraventa.

Alvarez (2012) tiene otra visión con respecto al contrato que lo considera como un acto jurídico – económico, para satisfacer las necesidades, intereses, expectativas y aspiraciones de las personas, este criterio es acertado, en primer lugar garantiza el cumplimiento del mismo y asegura la retribución económica.

Brutto & Narvaez (2018) definen que “Los requisitos de validez suponen la existencia del acto y son establecidos por la ley para impedir que ese acto afecte al interés general de la sociedad o al interés particular de quienes celebran el acto” (pag. 14), para que tengan validez los actos deben existir, enmarcados en las normas.

Para que se perfeccione una compraventa se debe inscribir en el registro de la propiedad, (Belmaña, 2014) en su texto nos indica que se debe publicitar la transferencia de bienes inmuebles, esta facultad la tienen los registros de la propiedad al inscribir los títulos.

El proceso para adquirir un inmueble por compraventa, es sencillo, hay que reunir todos los requisitos tales como certificado de gravamen, que debe estar saneado, impuesto predial del año en curso, cédulas y certificados de votación, pagos de impuestos municipales y provinciales, hoja de declaración de impuestos por transferencia de dominio, documento que emite el Municipio; en el caso de estar declarado en propiedad horizontal, se debe adjuntar el certificado de expensas; si se trata de una persona jurídica debe legitimar su comparecencia con el nombramiento, si no comparecen por sus propios derechos, lo deben hacer a través de un poder notariado que faculte la venta y la minuta firmada por un abogado en libre ejercicio.

Una vez cumplidos con todos los requisitos, se legaliza en una Notaría y se eleva a escritura pública, el Notario da fe del acto, verifica la capacidad de las partes, el consentimiento y voluntad de celebrar el contrato y procede a tomar las firmas, por mandato de Ley, se entregan dos copias certificadas al cliente.

El vendedor está en la obligación de entregar el bien inmueble, su posesión y dominio y el comprador en pagar el precio pactado por la adquisición del mismo, con el cual el comprador adquiere un derecho real, que debe perfeccionar con la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad del cantón al que pertenece el inmueble.

El saneamiento es la obligación que tiene el vendedor de entregar el bien sin ningún problema al comprador, según, “es defender la cosa vendida incluye tanto la perturbación mediante procedimiento judicial como extrajudicial” (Martínez, 2004, p. 403).

Inscripción en el Registro de la Propiedad

La inscripción es el último proceso a seguir, pero muy importante, ya que se da una protección legal al comprador, dotándolo de legitimación como

propietario y proporcionando seguridad jurídica, se garantiza la autenticidad de los documentos y la publicidad de los mismos; al no inscribirse, no se llega a perfeccionar y cualquier persona puede reclamar los derechos sobre este bien, lo que ocasiona procesos judiciales para demostrar su pertenencia.

El Registrador la Propiedad tiene la facultad de negarse a inscribir una escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 11, literal a, de la Ley de Registro, expresando con precisión y claridad, los motivos por los cuales no procede la inscripción y sentará la negativa, para poder acudir al juez competente, quien analizará el caso y decidirá conforme a derecho.

En el caso objeto del estudio el Registrador de la Propiedad del cantón Rumiñahui, se niega a inscribir la escritura de compraventa, celebrada con un poder general, en los que, si consta la disposición de la venta, pero no detalla la singularización del bien inmueble.

Esta negativa la fundamenta en el artículo 2036 del Código Civil (2005), pero no considera que en el inciso segundo del artículo 2037, permite ejecutar los actos y contratos que consten expresamente determinados en una cláusula específica y acorde con las leyes.

La inscripción no es un acto ilegal, ni está contraviniendo ninguna norma, al contrario, está precautelando el bienestar del comprador y asegurando su derecho a la propiedad y a una vida digna.

La negativa de inscripción por parte del Registrador se debe fundamentar con precisión y claridad y se podrá demandar ante el Juez competente, si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno, si niega la inscripción se puede apelar y de esa resolución no hay ningún recurso.

“La sentencia que declara la nulidad de un acto tiene efecto retroactivo y, por tanto, se entiende que el acto no se ha producido jamás”. (Coronel & Del Brutto, 2013), los actos declarados nulos se retrotraen a su estado original.

Seguridad Jurídica

Es un derecho constitucional, legalmente reconocido, con la finalidad de proporcionar seguridad, claridad y respeto de las normas, mismas que deben ser

conocidas por las entidades gubernamentales, administrativas y autoridades competentes y cuya inobservancia conlleve una sanción.

El Estado se transforma en un garante para que la aplicación normativa sea en igualdad de condiciones para todos sin excepción y que los ciudadanos tengan certeza que sus derechos y garantías serán respetados y de no cumplirse con estos preceptos se brindará protección y reparación.

Es el hecho que garantiza que el Estado a través de sus diferentes organismos y funcionarios velen por el estricto cumplimiento de la Constitución y las normas establecidas.

Riofrio & Narvaez (2007) definen a la seguridad jurídica como el derecho al conocimiento y reconocimiento del derecho, tanto objetivo como subjetivo, determinando que las normas deben ser claras y tienen que ser conocidas por las entidades correspondientes, respetadas y de cumplimiento obligatorio.

Metodología

Se aplica el enfoque cualitativo, en derecho es una forma de estudio que se concentra en la comprensión de los valores, normas, significados y procesos jurídicos (González, 2020). Este método incluye la observación, el análisis de documentos y la entrevista. De esta manera, se intenta observar la dinámica de acción de los Registradores en razón de la aceptación del poder general como medio para la compraventa de bienes inmuebles.

Esto les permite abordar mejor los problemas relacionados con la ley y mejorar la aplicación de la ley (Aranzamendi & Humpiri, 2021). Es así, que bajo este enfoque se intenta verificar la aplicación del orden jurídico establecido por el Código Civil (2005), en cuanto al mandato, el consentimiento, todo bajo el contexto de la compra – venta de bienes inmuebles.

El objetivo principal de la entrevista es recopilar información de personas con conocimiento directo de los hechos a través de la realización de preguntas estructuradas (Agüero & Pérez, 2021). Las entrevistas son una forma útil de recopilar información legal debido a la flexibilidad que ofrecen (Quintana & Hermida, 2019). Los entrevistadores pueden crear preguntas específicas para

obtener la información deseada, además de poder adaptar las preguntas en función de las respuestas obtenidas (Narváez, 2019). En base a lo dispuesto, las preguntas versarán sobre la compra – venta de bienes inmuebles y la disposición del Art. 2037, inciso segundo del Código Civil (2005), para poder ejecutarla a través de poder general.

Los criterios de inclusión y exclusión de una población son los parámetros que se utilizan para seleccionar a los sujetos que participarán en un estudio o programa (Velázquez et al., 2020). Estos criterios se basan en ciertas características que tienen que ver con el objetivo del estudio (Lariguet, 2019). En conclusión, los criterios de inclusión y exclusión de una población se utilizan para seleccionar con precisión a los sujetos que participarán en un estudio o programa. Estos criterios deben ser pertinentes para el objetivo del estudio, y deben estar alineados con la información necesaria para obtener resultados significativos.

La población que se tomará en cuenta para aplicar el instrumento se determina en razón de los siguientes criterios:

Inclusión: Abogados, funcionarios públicos que se desempeñen como Registradores de la Propiedad en el cantón Rumiñahui y cantones aledaños

Exclusión: Cantones que no pertenezcan a la provincia de Pichincha.

La entrevista se realizó a cinco funcionarios de diferentes Registros de la propiedad de la provincia de Pichincha, enmarcada en las siguientes preguntas:

Primera pregunta: ¿Aceptan escrituras de venta de inmuebles con poder general, si dentro de las facultades está para disponer, vender o enajenar bienes inmuebles?

Segunda pregunta: ¿Tomando en consideración que el Art. 2036 del Código Civil, manifiesta expresamente que el mandato general es para actos de administración y si sale de estos lineamientos se necesita poder especial, han negado la inscripción por este motivo?

Tercera pregunta: ¿El Art. 2037, inciso segundo del Código Civil, expresa que para los actos de libre administración el mandatario puede ejecutar los actos autorizados por dicha cláusula, en este registro toman en cuenta esta disposición?

Cuarta pregunta: ¿Necesitan especificar el bien inmueble que se vende con poder general?

Quinta pregunta: ¿Al vender bienes inmuebles con poder general se vulnera la seguridad jurídica?

Resultados

En la entrevista realizada al Magister Patricio Caizatoa Taco, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Rumiñahui, se pudo recopilar la siguiente información:

Respuesta a la primera pregunta: No se admiten los poderes generales para la celebración de una escritura de compraventa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2036 del Código Civil, por cuanto señala en el segundo inciso que cuando sale de los parámetros de administración, necesitan de un poder especial.

Respuesta a la segunda pregunta: Si, porque se necesita de poder especial para vender bienes inmuebles.

Respuesta a la tercera pregunta: De acuerdo con estas disposiciones de la ley y a la seguridad jurídica de los usuarios, no están facultados para aceptar este poder; pero si tiene una cláusula especial, como lo determina el inciso segundo del artículo 2037, del mismo cuerpo legal, en el cual se establezca la facultad de venta o enajenación de bienes inmuebles, debidamente singularizados y determinados, en este caso si aceptan el poder general.

Respuesta a la cuarta pregunta: Si necesitan especificar el bien inmueble que se va a vender.

Respuesta a la quinta pregunta: Si se vulnera la seguridad jurídica.

La abogada Maritza Caizaluisa, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mejía, respondió a las siguientes preguntas:

Respuesta a la primera pregunta: Si aceptan las escrituras de compraventa, cuando tienen inserto un poder general que le faculta la venta.

Respuesta a la segunda pregunta: No existe razón para sentar una negativa de inscripción, aunque en su texto no se encuentre singularizado el inmueble que se va a enajenar.

Respuesta a la tercera pregunta: Si en el poder le faculta para la venta si se acepta.

Respuesta a la cuarta pregunta: No necesita que se especifique el bien inmueble que se va a enajenar con el poder general, un factor predominante es que el vendedor no tenga más de un bien inmueble en el cantón Mejía, para que ese poder sea aceptado.

Respuesta a la quinta pregunta: No se vulnera la seguridad jurídica.

La doctora Sandra Cevallos, Supervisora Analista del Registro de la Propiedad del cantón Quito, respondió a las siguientes preguntas:

Respuesta a la primera pregunta: Si aceptan cuando esta facultad conste en un poder general y sin necesidad de individualizar el mismo, pues la voluntad del mandante es disponer de sus bienes y al otorgar un instrumento público está plasmando su deseo y voluntad

Respuesta a la segunda pregunta: No se ha negado la inscripción, siempre que exista la facultad para vender, diariamente reciben alrededor de 400 a 500 trámites, de los cuales del 40 al 60% contienen poderes.

Respuesta a la tercera pregunta: Si se pueden vender bienes inmuebles, cuando esta facultad conste en un poder general y sin necesidad de individualizar el mismo, pues la voluntad del mandante es disponer de sus bienes.

Respuesta a la cuarta pregunta: No necesitan especificar el bien inmueble que se vende.

Respuesta a la quinta pregunta: No vulnera la seguridad jurídica.

En la entrevista realizada al Abogado Jorge Dueñas Mendoza, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Puerto Quito, se pudo recopilar la siguiente información:

Respuesta a la primera pregunta: Si aceptan poderes generales para la venta de inmuebles.

Respuesta a la segunda pregunta: No niegan la inscripción.

Respuesta a la tercera pregunta: Si consideran esta disposición legal, porque está incluida la disposición para vender.

Respuesta a la cuarta pregunta: No, solo cuando presentan un poder especial ahí se solicita que especifiquen el bien inmueble que van a enajenar.

Respuesta a la quinta pregunta: No, porque el poder general le faculta al mandante disponer de sus bienes.

En la entrevista realizada a la Abogada Analista de Revisión del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Cayambe, se pudo recopilar la siguiente información:

Respuesta a la primera pregunta: Si se aceptan para la venta de bienes inmuebles un poder general.

Respuesta a la segunda pregunta: No, porque le faculta para vender.

Respuesta a la tercera pregunta: Si, se toma en consideración el artículo mencionado, cuando faculta para la venta.

Respuesta a la cuarta pregunta: No necesita especificar el bien inmueble que va a vender.

Respuesta a la quinta pregunta: De ninguna manera se vulnera la seguridad jurídica.

Discusión

Respecto de la primera pregunta, que versa sobre si se acepta las escrituras de venta de inmuebles con poder general, si dentro de las facultades está para disponer vender o enajenar bienes inmuebles. De los cinco entrevistados, la mayoría

que se determina en cuatro registradores reconocen que si aceptan. Mientras que uno, ha reconocido que no se acepta, fundamentándose en qué; “No se admiten los poderes generales para la celebración de una escritura de compraventa, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2036 del Código Civil, por cuanto señala en el segundo inciso que cuando sale de los parámetros de administración, necesitan de un poder especial”.

Con relación a la segunda pregunta, que se refiere a la consideración que el Art. 2036 del Código Civil manifiesta que el mandato general es para actos de administración y especial cuando sale de estos parámetros. La mayoría de los entrevistados, que se determina en cuatro registradores, han coincidido que no existe razón para sentar una negativa de inscripción, aunque en su texto no se encuentre singularizado el inmueble que se va a vender. Sin embargo, uno de los entrevistados, ha emitido un criterio diferente con relación a los otros cuatro, justificando su razonamiento en qué; se necesita de poder especial para vender bienes inmuebles.

En base a la pregunta que refiere al Art. 2037 inciso segundo del Código Civil, que norma los actos de libre administración el mandatario puede ejecutar los actos autorizados por dicha cláusula, los registros toman en cuenta esta disposición. La mayor parte de los entrevistados, que se reconoce en cuatro registradores, han considerado que, si se pueden vender bienes inmuebles, cuando esta facultad conste en un poder general y sin necesidad de individualizar el mismo, pues la voluntad del mandante es disponer de sus bienes. No obstante, uno de ellos reconoce que lo normado en el 2037 de la norma civil, es una cláusula especial, justificando su razonamiento de la siguiente manera; “De acuerdo a estas disposiciones de la ley y a la seguridad jurídica de los usuarios, no están facultados para aceptar este poder; pero si tiene una cláusula especial, como lo determina el inciso segundo del artículo 2037, del mismo cuerpo legal, en el cual se establezca la facultad de venta o enajenación de bienes inmuebles, debidamente singularizados y determinados, en este caso si aceptan el poder general”.

En cuanto a la pregunta, si se necesita especificar el bien inmueble que se vende con poder general. La mayoría de los entrevistados, que se determina en un

número específico de cinco registradores, sin embargo, hay algunos que justifican su razonamiento, respecto a aspectos que se deben considerar. Como en el caso, de que, no se necesita que se especifique el bien inmueble que se va a enajenar con el poder general, un factor predominante es que el vendedor no tenga más de un bien inmueble en el cantón Mejía, para que ese poder sea aceptado. O en el caso de que, solo cuando presentan un poder especial ahí se solicita que especifiquen el bien inmueble que van a enajenar. Sin embargo, el único registrador que discrepa respecto de estas posiciones ha referido qué; “Si necesitan especificar el bien inmueble que se va a vender”.

Sobre la quinta pregunta si se vulnera la seguridad jurídica al vender bienes inmuebles con poder general, la mayoría de los entrevistados, que se determina en un número de cuatro, considera que, no se vulnera la seguridad jurídica. Mientras que uno de los registradores, reconoce que si se encuentra vulnerando la seguridad jurídica.

De las respuestas expuestas por los entrevistados, se ha podido evidenciar las siguientes premisas que serán discutidas por la autora:

(I) No se admiten los poderes generales para la celebración de una escritura de compraventa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2036 del Código Civil, por cuanto señala en el segundo inciso que cuando sale de los parámetros de administración, necesitan de un poder especial.

(II) Se necesita de poder especial vender bienes inmuebles.

(III) No están facultados para aceptar este poder; pero si tiene una cláusula especial, como lo determina el inciso segundo del artículo 2037, del mismo cuerpo legal, en el cual se establezca la facultad de venta o enajenación de bienes inmuebles, debidamente singularizados y determinados, en este caso si aceptan el poder general.

(IV) No se necesita que se especifique el bien inmueble que se va a enajenar con el poder general, un factor predominante es que el vendedor no tenga más de un bien inmueble en el cantón Mejía, para que ese poder sea aceptado.

(V) Si vulnera la seguridad jurídica, al aceptar un poder general para la venta de inmuebles.

Si bien es cierto, quien suscribe, está de acuerdo con la posición de los cuatro entrevistados, es pertinente encausar la discusión en razón del entrevistado que ha configurado una posición diferente.

Respecto de la premisa (I) se colige que el Registrador, no admite poderes generales para la compraventa, en base a lo normado en el inciso segundo del Art. 2036, el cual refiere que cuando sale de los parámetros de administración, necesitan de un poder especial. En este sentido, y en función de la base teórica, los usuarios pueden configurar un poder general, cuando deberían hacerlo por poder especial, pero que de ninguna manera es inválido, cuando existe la facultad expresa para la venta.

De acuerdo con el Art. 2020 el mandato, se reconoce como un contrato, y una de las bases contractuales es efectivamente el consentimiento, por tanto, al existir este, no existe nulidad del mismo, porque, se consideraría eficaz, lo que facultaría al Registrador a que se acepte la compraventa a través de mandato general, como así lo han venido haciendo los demás registradores.

En cuanto a la premisa (II) efectivamente, ese sería el tracto normal para la compra y venta por mandato, como en el caso de que se configure un poder general, cuando debía generarse un poder especial, entonces esto no vicia el consentimiento y precisamente el mandatario deben honrar el mandato del mandante, por cualquier medio posible, conforme el 2037, inciso segundo y 2038, de la normativa civil.

Con relación a la premisa (III) la premisa reconoce que los registradores no están facultados para aceptar poderes generales para compraventa, pero en mención al Art. 2037 del Código Civil, podrían hacerlo con una cláusula de venta o enajenación, siempre que los bienes inmuebles estén debidamente singularizados. Sin embargo, el registrador no toma en cuenta, que si se llevaría a cabo el poder, vendría a constituirse en un poder especial. No obstante, si no se encuentra especificado el inmueble que se vende, el poder no se invalida porque la voluntad del mandante es vender sus bienes inmuebles.

En cuanto a la premisa (IV) se puede estar de acuerdo que no se especifique el bien inmueble que se va a enajenar con el poder general. Sin embargo, se ha reconocido como factor predominante, que el vendedor no tenga más de un bien inmueble en el cantón, para que ese poder sea aceptado. Esta posición, a criterio de quien suscribe, carece de fundamento objetivo y no podría tomarse como factor predominante, sino que específicamente las razones objetivas de la aceptación, se debería centrar en el consentimiento y la voluntad.

En cuanto a la premisa (V), que trata de la vulneración de la seguridad jurídica, el registrador no está considerando que el fin de la misma es garantizar la aplicación normativa en igualdad de condiciones para todos y que sus derechos sean respetados.

Estos criterios, de quien suscribe, se afianza con la sentencia vinculante del Juicio por Colusión (Juicio No. 1154-2011, 2013). En este proceso el recurrente solicita que se declare la nulidad de todos los contratos que realizó su ex cónyuge, con la utilización de un poder general, que el accionante otorgó ante el Cónsul General adscrito del Ecuador de Nueva York, de Estados Unidos de América, abogado Pablo Martínez Rojas, el 4 de diciembre de 1996, en cuyo poder a más de facultar actos de administración, tiene la disposición expresa para que compre, venda y enajene, permute e hipoteque, de en anticresis y otras potestades que necesitan de disposición expresa.

La Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, no casa la sentencia proferida por la Segunda Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y materias residuales de la Corte Provincial de Justicia del Azuay el 22 de noviembre del 2013 que en su parte pertinente señala:

“poder general, generalísimo, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de Lilian Concepción Anguisaca Pacheco...” siendo el encargo individual y directo, por ende, la gestión se erige unitaria y por tal indivisible, mientras no se constituyan otros mandatarios, y conlleva una serie de facultades u obligaciones otorgadas al mandatario.

“La posibilidad de obrar en el campo de la libertad se llama facultad. En este sentido, facultad es la antítesis manifiesta de obligación: cuando se trata de facultad, el hombre obra como quiere; cuando se trata de obligación, lo hace como debe...”

El poder fue utilizado para la venta de un bien inmueble de propiedad del recurrente y de acuerdo con el segundo inciso del Artículo 2037 del Código Civil, se cumple con la disposición de cláusula especial, al constar de manera expresa, confirmando que ante la Ley si se puede hacer uso de este tipo de poder, cumpliendo con la suficiencia de mandato para disponer.

Conclusiones

Cualquier persona natural o jurídica, puede otorgar un poder a favor de un tercero, para que celebren ciertos actos o contratos que deben estar definidos en este instrumento, depende de las necesidades y relaciones sociales del mandante, para determinar qué clase de poder debe celebrar, amparados en el derecho constitucional al libre desarrollo de la personalidad.

De acuerdo al Art. 2034, del Código Civil (2005), el mandato general se da para todos los negocios del mandante, y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. Estas excepciones están enmarcadas en el segundo inciso del Art. 2037, en el cual faculta al mandatario ejecutar actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula, si analizamos en contexto, si es factible utilizar un poder general si tiene una cláusula de disposición, en este mismo análisis el Art. 2038 permite que el mandatario utilice los medios necesarios para el cumplimiento del mandato

El mandante otorga un poder general desconociendo su verdadera función, pero su voluntad es la venta o enajenación de sus bienes inmuebles, manifestados de forma expresa, en ningún momento está en duda o controversia la disposición emanada, quien podría solicitar la nulidad es el mandante.

Con la realización de este trabajo se ha podido determinar que si es posible la utilización de un poder general para la celebración de las escrituras de compraventa de bienes inmuebles, siempre que exista una cláusula especial, que

faculte la venta de los bienes del mandante, de acuerdo a lo establecido en el Art. 2037, inciso segundo, del Código Civil (2005).

Con la finalidad que los usuarios no tengan inconvenientes en la inscripción de escrituras, debe existir lineamientos precisos por parte de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (Dinardap), para que todos los Registros de la Propiedad a nivel nacional, soliciten los mismos requisitos y se manejen los mismos parámetros en cuanto a tramitología y criterios unificados.

Adicionalmente se debe proponer una reforma al Código Civil, en cuanto a una definición de poder general y establecer su verdadero uso, alcance y limitaciones.

De esta manera se evitaría la negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, la misma que genera inconvenientes al comprador, por el hecho que tiene que instaurar un juicio ordinario civil, para lo cual debe contratar los servicios profesionales de un abogado en libre ejercicio, además de una pérdida de tiempo y dinero hasta que el juez emita su sentencia o en su defecto el otorgamiento de otro poder por parte del vendedor en el que se ratifique la venta y determine el bien vendido, lo que también genera contratiempos a los usuarios.

Referencias bibliográficas

Agüero, F., & Pérez, O. (2021). *Seminario académico como base para desplegar el método científico: un cuasi-experimento en la formación.*

http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S1990-86442021000300028&script=sci_arttext&tlng=pt

Alulema, P., & Pérez, J. (2020). “*La acción rescisoria y resolutoria en el derecho comparado Latinoamericano.*”

<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/6802>

Alvarez, M. (2012). *Contratos mercantiles.* Universidad de Ibagué.

<https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/70149>

- Andino, J., & Salazar, N. (2020). *La promesa de compraventa de bienes raíces: vacíos legales en la legislación ecuatoriana*.
<http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/22754>
- Aranzamendi, L., & Humpiri, J. (2021). *DERECHO & CIENCIA: RUTA PARA HACER UNA TESIS EN DERECHO Preguntas y respuestas*.
<https://www.libreriasgrijley.com/wp-content/uploads/2021/07/indice-derecho-y-ciencia-Lino-aranzamendi.pdf>
- Belmaña, J. (2014). *Derechos reales, manual de la posesion: notas de clases, jurisprudencia*. Alveroni Ediciones.
<https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/78849>
- Brutto, O., & Narvaez, L. (2018). *Nulidad e inexistencia de los actos juridicos en Derecho Privado Ecuatoriano*. Corporacion de Estudios y Publicaciones.
<https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/116536>
- Calderón-Proce, L., Arandia-Zambrano, J., & Rivera-Velasco, L. (2021). Sanción por abuso del Derecho en Ecuador. *IUSTITIA SOCIALIS*, 6(10), 119–126.
<https://doi.org/10.35381/racji.v6i10.1174>
- Carpio, M., & Naranjo, M. (2021). *El efecto de la ineficacia de los actos traslaticios de dominio en el hecho generador del impuesto de alcabala (Tema Central)*. 35, 169–189. <https://doi.org/10.32719/26312484.2021.35.9>
- Chenás, M. (2021). *Problemas para la ejecución del acta de mediación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano*.
<http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/8514>
- Código Civil. (2005). *CÓDIGO CIVIL*. <https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodif08jul2019.pdf>
- Coronel, C., & Del Brutto, O. (2013, January). Nulidad e Inexistencia de los Actos Jurídicos en el Derecho Ecuatoriano (II). *Ius-Humani Revista de Derecho*, 77–111.
<https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:EC,EA/Coronel+y+Del+Brutto/W/vid/422550074>

- Correa, S. (2020). La doble regulación de la compraventa en el derecho privado ecuatoriano. *USFQ Law Review*, 7(1), 83–110.
<https://doi.org/10.18272/ULR.V7I1.1741>
- Crespo, A. (2022). "Análisis de la vulneración a los derechos de los menores en los procesos de maternidad subrogada por vacíos legales en el marco normativo ecuatoriano ". *Universidad Católica de Cuenca*.
<https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/12474>
- Delgado, D. (2021). *La tipificación de la falta de conmutatividad para efectos de la prestación irrisoria en el Código de Comercio (The Absence of Commutativity in Derisory Provision's Figure in the Ecuadorian Commerce Code)*. <https://papers.ssrn.com/abstract=3937006>
- Égüez-Valdivieso, E., & Durán-Chávez, C. (2023). El notario como promotor de soluciones no adversariales en materia de divorcio: su rol de conciliador en la actividad notarial. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(1), 106–114. <https://remca.umet.edu.ec/index.php/REMCA/article/view/605>
- Falconi, M. (2022). CLÁUSULAS ABUSIVAS Y DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN ECUADOR. *Chakiñan, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 18, 191–202. <https://doi.org/10.37135/chk.002.18.13>
- Gagliano, P., & Filho, R. (2020). *Mandato, Procuração e Representação no Novo Código Civil Brasileiro*.
- Galarza, C., & Campaña, R. (2022). Análisis jurisprudencial de la falsedad en el cheque y la aplicación en el Código Orgánico Integral Penal. *Ciencia UNEMI*, 85–95.
- Galarza, C., & Córdoba, P. (2021). El modelo de MacCormick como esquema de motivación para la aplicación de los estándares de la CIDH en la fijación de la prisión preventiva. *Ciencia UNEMI*.
- Galarza, C., & Ilaquiche, R. (2022). La facultad discrecional y la vulneración a la democracia directa en Ecuador. *Universidad Sociedad*, 225–233.

- Gómez, G., & Benítez, A. (2022). *Mecanismos para verificar que el consentimiento de las personas procesadas en el procedimiento abreviado sea informado, libre y voluntario*.
<http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/28840>
- González, H. (2020). Aportes a la enseñanza-aprendizaje del derecho de la Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica del Derecho. *Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica Del Derecho*, 7(2), 205–230.
<https://doi.org/10.5354/0719-5885.2020.57796>
- Játiva, F., & Mestanza, J. (2021). *Legalidad de la garantía en los contratos de arrendamiento en el Ecuador*.
<http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/24099>
- Juicio No. 1154-2011. (2013). *Corte Nacional de Justicia*.
- Lariguet, G. (2019). *Metodología de la investigación jurídica: Propuestas contemporáneas*.
https://books.google.com.ec/books?hl=en&lr=&id=J8SWDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT2&dq=metodologia+investigacion+juridica&ots=mZWlITY__c&sig=HEHgcUohiFQb9_xQmVb0cCRzjIs&redir_esc=y#v=onepage&q=metodologia%20investigacion%20juridica&f=false
- León-Rodríguez, I., & Masaquiza-Aponte, P. (2020). Vicios e ilegalidades en el consentimiento por cobros indebidos a clientes titulares de cuentas bancarias. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(3), 481–494.
<https://doi.org/10.35381/racji.v5i3.1127>
- López, F. (2019). El error de derecho como Vicio del Consentimiento en los contratos civiles. *UCE*.
- Lucas, S., & Albert-Márquez, J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. *Polo Del Conocimiento: Revista Científico - Profesional*, ISSN-e 2550-682X, Vol. 4, N°. 11, 2019 (Ejemplar Dedicado a: Noviembre 2019), Págs. 41-66, 4(11), 41–66.
<https://doi.org/10.23857/pc.v4i11.1174>

- Martínez, M. (2004). *Evicción parcial en la compraventa en el código civil español*. Dykinson. <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/56792>
- Mattietto, L. (2021). Contrato de mandato: tipología e caracteres no direito civil brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo - RDCC (Journal of Contemporary Private Law)*, 28, 60–78.
<http://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/978>
- Medina, M., & Torres, S. (2022). *Error judicial: necesidad de que la responsabilidad patrimonial del Estado se fije a partir de situaciones excepcionales como las que rigen en materia de casación en la jurisdicción ordinaria*. <https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/22917>
- Merino, F. (2020). *Análisis jurídico del dolo como vicio del consentimiento, y la acción de la impugnación del reconocimiento voluntario de hijo/a en la legislación sustantiva*
- Mohino, A. (2006). *Pactos en el contrato de compraventa en interés del vendedor*. Dykinson. <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/61016>
- Mora, A., Sanchez, M., Cajamarca, A., & Idrovo, D. (2022). El sistema automático de trámite judicial en Ecuador: ¿vulnera derechos fundamentales? *Revista Chilena de Derecho y Tecnología*, 11(1), 203–228.
<https://doi.org/10.5354/0719-2584.2022.61859>
- Narváez, J. (2019). Metodología crítica para la investigación científica del derecho. *Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica Del Derecho*, 6(2), 81–96. <https://doi.org/10.5354/0719-5885.2019.55309>
- Ordoqui, G. (2011). *Buena fe en los contratos*. Editorial Reus.
<https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/46461>
- Padilla, Y. (2018). *Los contratos y las garantías*. Universidad Abierta para Adultos (UAPA). <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/175619>
- Parra, M. (2009). *Cuaderno I: la persona física. La capacidad. Su localización*. Dykinson. <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/34328>

- Patiño, D. (2020). *Revisión del dolo como vicio del consentimiento en el marco de la teoría de existencia y validez de los actos o negocios jurídicos - hdl:20.500.12010/15011*. <http://hdl.handle.net/20.500.12010/15011>
- Peñaherrera, M., Álava, C., & Chávez, J. (2020). La idoneidad jurídica de los contratos laborales de los futbolistas ecuatorianos. Una revisión documental. *Polo Del Conocimiento: Revista Científico - Profesional, ISSN-e 2550-682X, Vol. 5, N.º. 2, 2020, Págs. 477-499, 5(2), 477–499*.
<https://doi.org/10.23857/pc.v5i2.1294>
- Poaquiza, A., Galarza, C., & Quiroga, M. (2020). La investigación integral y su incidencia en el principio de objetividad en la acción penal. *Universidad Ciencia y Tecnología, 37–43*.
- Quintana, L., & Hermida, J. (2019). La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica. *Perspectivas En Psicología: Revista de Psicología y Ciencias Afines, 16(2), 73–80*.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=483568603007>
- Riofrio, J., & Narvaez, L. (2007). *Seguridad jurídica*. Corporacion de Estudios y Publicaciones. <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/116539>
- Roldán, F. (2021). Los ejes centrales de la protección de datos: consentimiento y finalidad. Críticas y propuestas hacia una regulación de la protección de datos personales en Ecuador. *USFQ Law Review, 8(1), 175–202*.
<https://doi.org/10.18272/ULR.V8I1.2184>
- Tituana, M. (2020). *Efectos de la revocatoria del consentimiento en la donación de órganos entre vivos*. <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/9373>
- Velázquez, M., Amat, M., & Mena, M. (2020). La epistemología y la metodología de la investigación en la carrera de Derecho. *Revista Conrado, 16(S 1), 95–102*. <https://conrado.ucf.edu.cu/index.php/conrado/article/view/1527>
- Villavicencio, P. (2020). Análisis de las causas de nulidad frente a la póliza de seguro de desgravamen. *Universidad Católica de Cuenca*.
<https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/12227>

Yzquierdo, M. (2019). *Una aproximación a la representación voluntaria desde sus límites institucionales*. Dykinson. <https://elibro.net/es/lc/utiec/titulos/122304>