

Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Ecuador

Área de Derecho

Maestría Profesional en Derecho Financiero Bursátil y Seguros

La falta de notificación en las cesiones de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles y su posible utilización como mecanismo de afectación a terceros

Daniela Nicole Salgado Poveda

Tutora: Mariela Alejandra Moreno Vaca

Quito, 2024



Cláusula de cesión de derecho de publicación

Yo, Daniela Nicole Salgado Poveda, autora del trabajo intitulado “La falta de notificación en las cesiones de derechos fiduciarios, en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles y su posible utilización como mecanismo de afectación a terceros”, mediante el presente documento dejo constancia de que la obra es de mi exclusiva autoría y producción, que la he elaborado para cumplir con uno de los requisitos previos para la obtención del título de Magíster en Derecho Financiero Bursátil y Seguros en la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.

1. Cedo a la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador, los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, durante 36 meses a partir de mi graduación, pudiendo por lo tanto la Universidad, utilizar y usar esta obra por cualquier medio conocido o por conocer, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico. Esta autorización incluye la reproducción total o parcial en los formatos virtual, electrónico, digital, óptico, como usos en red local y en internet.
2. Declaro que en caso de presentarse cualquier reclamación de parte de terceros respecto de los derechos de autor/a de la obra antes referida, yo asumiré toda responsabilidad frente a terceros y a la Universidad.
3. En esta fecha entrego a la Secretaría General, el ejemplar respectivo y sus anexos en formato impreso y digital o electrónico.

16 de enero de 2024

Firma: _____

Resumen

Los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles son negocios jurídicos por medio de los cuales una persona llamada constituyente transfiere la propiedad de sus bienes a un patrimonio autónomo, para que éste sea administrado por un experto fiduciario según las instrucciones establecidas en el contrato de constitución, a favor de un tercero o del propio constituyente. En línea con lo antes mencionado, el beneficio que tiene esta tercera persona o el propio constituyente se traduce o materializa a través de la titularidad de derechos fiduciarios. Estos derechos pueden ser cedidos por los beneficiarios en cualquier momento sin que la fiduciaria del fideicomiso tenga que intervenir en la cesión en cuestión, dando como resultado el posible desconocimiento de ésta última del acto jurídico realizado.

Por lo señalado en el párrafo anterior se puede colegir que los derechos fiduciarios son activos que tienen un valor determinado y sobre los cuales se pueden realizar negocios jurídicos como, por ejemplo, la cesión de derechos fiduciarios.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto, en Ecuador se han presentado casos en los cuales, por medio de la cesión de derechos fiduciarios de fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, se han llegado a afectar derechos de terceras personas, toda vez que si no se notifica de dicha cesión, la misma no surte efectos contra la fiduciaria ni contra terceros si no desde la fecha de aceptación por parte de esta última, lo que ha originado que el patrimonio de los cesionarios se vea altamente perjudicado. Esta falta de notificación afecta especialmente los derechos de los cesionarios porque la fiduciaria no puede registrar a un beneficiario del cual desconoce su existencia.

Palabras clave: fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, cesión, derechos fiduciarios, notificación, vulneración de derechos, protección de derechos, responsabilidad fiduciaria.

A mi hija, Emma Isabella:

No sé si algún día te llegue a interesar el mundo jurídico, los negocios fiduciarios o sus cesiones de derechos; sin embargo, si por alguna casualidad de la vida llegas a leerme quiero que sepas que los sueños se cumplen.

Este es uno mío y lo cumplí cuando aún te tenía en mis brazos, gracias por llegar a revolucionar mi vida, eres mi cable a tierra, mi motivo y mi inspiración diaria.

Te ama, mamá

Agradecimientos

A mi Tutora, Dra. Mariela Moreno, por su tiempo, dedicación y guía. A mi madre y hermano por ser mi soporte. A mis amigos, que son mi familia y que me han demostrado una vez más que su amor e incondicionalidad me acompañará toda la vida. A mi antiguo lugar de trabajo, quienes me abrieron sus puertas para el desarrollo de la presente investigación.

Tabla de contenidos

Introducción.....	13
Capítulo primero Aspectos generales sobre la cesión de derechos fiduciarios y su notificación en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles.....	15
1. Los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles	15
2. La cesión de derechos fiduciarios.....	24
3. La notificación.....	35
Capítulo segundo La falta de notificación en la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles vs la afectación de derechos de terceros.....	41
1. La falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios y sus consecuencias	41
2. Protección de los derechos de cesionarios; y, la responsabilidad fiduciaria frente a la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles.....	47
3. Análisis de casos relacionados a la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles ...	52
Conclusiones.....	63
1. Recomendaciones	64
Bibliografía.....	67

Introducción

Los derechos fiduciarios son derechos de carácter personal que tienen un valor económico determinado y sobre los cuales se pueden realizar actos jurídicos, tales como la venta de derechos fiduciarios.¹La forma de transmisión de estos activos se realiza por medio de la cesión de derechos fiduciarios, misma que tiene como objetivo transferir la titularidad de un derecho conforme la negociación a la que llegaron las partes, es decir cedente y cesionario. Estos derechos pueden ser cedidos por sus titulares en cualquier momento siempre y cuando el contrato de fideicomiso prevea de esta posibilidad.

El artículo 9 del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece una serie de solemnidades a cumplirse para que las cesiones de derechos fiduciarios surtan efectos jurídicos respecto de la Fiduciaria y terceros, siendo una de ellas, la notificación a la fiduciaria.

Como consecuencia de lo anteriormente referido, la presente investigación plantea demostrar cómo la falta de notificación a la fiduciaria en una cesión de derechos fiduciarios, puede afectar derechos de terceras personas que eventualmente resulten perjudicadas por la celebración de este tipo de contratos, relacionados con los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, ya que la cesión de derechos surte efectos contra terceros y contra la fiduciaria desde la fecha de aceptación por parte de esta última, por lo tanto, para que la fiduciaria acepte dicha cesión se necesita que el cedente o cesionario hayan notificado previamente su celebración.

A fin de cumplir con el objetivo propuesto, se analizará esta temática en dos capítulos, el primero de ellos trata sobre los aspectos generales de la cesión de derechos fiduciarios y su notificación; y, el segundo tendrá como propósito evaluar si la falta de notificación en la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles afectan derechos de terceros, ya que los casos que se han presentado en Ecuador han demostrado que el incumplimiento de esta solemnidad

¹ Juan Carlos Varón y Germán Abella, *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana* (Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, Ediciones Uniandes, Asociación de Fiduciarias, 2013), 5, <http://www.jstor.org/stable/10.7440/j.ctvjhzrwf>.

prevista en la ley constituye un problema jurídico importante en la práctica del derecho fiduciario.

En línea con lo previamente mencionado, existe literatura nacional, extranjera y tesis doctorales que permitirán el desarrollo de la presente investigación. No existen teorías que estudien o analicen el problema de la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios a la fiduciaria, puesto que dicha notificación es una exigencia legal prevista en la normativa ecuatoriana.

El impacto teórico que conlleva esta investigación se materializa en las recomendaciones sobre la adopción de mecanismos que permitan dotar de seguridad jurídica a terceros, con el propósito de que las fiduciarias recurran a políticas internas para solventar y verificar la exigencia de la notificación requerida por ley.

Considerando lo expuesto, es fundamental que el lector tenga en cuenta que la autora de este trabajo académico, gracias a su experiencia en el sector del mercado de valores, posee un conocimiento directo de los perjuicios ocasionados a terceros por la falta de notificación a la fiduciaria en la cesión de derechos fiduciarios. Esta experiencia la motiva a analizar y estudiar a fondo el tema de investigación propuesto.

Capítulo primero

Aspectos generales sobre la cesión de derechos fiduciarios y su notificación en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles

1. Los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles

En esencia todos los contratos de fideicomiso contienen disposiciones de administración, es decir, todos los tipos de fideicomisos podrían considerarse como tales; por ello es importante definir qué son los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, de manera específica, estudiar su origen, presentar su definición, para finalmente analizar sus características, partes intervinientes y su funcionamiento en el mercado ecuatoriano.

Los contratos de fideicomisos en general, son definidos como actos de confianza por medio de los cuales una persona llamada constituyente transfiere la propiedad de sus bienes muebles o inmuebles a un patrimonio autónomo denominado fideicomiso, el cual será administrado por un tercero llamado fiduciario según las instrucciones impartidas en el contrato de constitución, estas instrucciones deberán ser cumplidas en favor del propio constituyente o de una tercera persona llamada beneficiario². La transferencia de la propiedad de los bienes que realiza el constituyente al fideicomiso genera un patrimonio autónomo independiente del de sus constituyentes, beneficiarios y la propia fiduciaria³.

Con relación al origen del contrato de fideicomiso, existen dos instituciones jurídicas sobre su nacimiento. Por un lado, se encuentra la figura denominada *fideicommissum* creada a raíz de las incapacidades que tenía el derecho romano para cumplir con la voluntad del testador ya que en la mayoría de los casos su última disposición no se podía hacer efectiva. Esta figura consistía concretamente en que, una persona mediante un testamento, transfería a otro llamado fiduciario uno o más bienes, con el objeto de que a su fallecimiento este último traslade dichos bienes en beneficio de un tercero, por consiguiente, se infiere que el elemento principal en la celebración de este

² Ecuador, *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*, Registro Oficial 186 Suplemento, 10 de diciembre de 2022, Art.112.

³ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Registro Oficial 332, Suplemento, 12 de septiembre de 2014, Art.109.

tipo de contratos era la confianza, ya que podía ocurrir que la persona a la que se le transfirieron los bienes se rehusara a entregarlos al beneficiario designado, constituyendo en este caso la posibilidad de que el fiduciario pueda abusar de su posición.⁴

En el derecho romano, otra figura que dio origen al contrato de fideicomiso fue el *pactum fiduciae*, el cual consistía en un pacto entre vivos cuyo objetivo era que el adquirente de los bienes transfiera la propiedad de los mismos a un tercero, con el compromiso de que, una vez cumplidas las condiciones pactadas, estos bienes sean devueltos al adquirente. El *pactum fiduciae* además se dividió en dos figuras, el *fiduciae cum creditore* y el *fiduciae cum amico*, la primera figura consistía en la entrega de una garantía real al acreedor por parte del deudor con el fin de que cumplida la obligación, el acreedor devuelva el bien entregado en propiedad a manera de garantía, por lo tanto, el acreedor figuraba como el legítimo propietario del bien, mientras pendía el cumplimiento de la obligación, sin que el deudor tenga derecho a realizar acción alguna ante los abusos del acreedor; en cambio, el *fiduciae cum amico* buscaba transferir los bienes de propiedad de una persona para que un tercero los administre.⁵

Por otro lado, en el derecho anglosajón se desarrolló el denominado *trust* cuya finalidad era crear una relación fiduciaria respecto de determinados bienes para que la persona que los posea se obligue a manejarlos en beneficio de un tercero, cabe resaltar que este acto nace de la expresa voluntad de la persona que crea el *trust* por lo tanto se puede concluir que esta es una relación *intuitu personae*.⁶ Su utilidad se fundamenta en una planificación patrimonial, de sucesiones, negocios o inversiones, ya que como se mencionó en el párrafo anterior, el trustee administra bajo una relación de confianza los bienes transferidos a su favor en beneficio de un tercero.

Conforme lo previamente señalado, los fideicomisos tienen su origen en el derecho romano y en el derecho anglosajón, en el primer caso, a través de figuras como el *fideicommissum* el cual se podría equiparar a un fideicomiso testamentario, con efectos jurídicos luego de la muerte del causante; y el *pactum fiduciae*, previsto con el fin de transferir bienes a un tercero en respaldo del cumplimiento de obligaciones del constituyente o para encargar a un tercero del cuidado de los bienes propios en función

⁴ Sergio Rodríguez Azuero, “El fideicomiso mercantil contemporáneo”, *Revista Cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales* 70 (2007): 9–10.

⁵ *Ibid.*, 11.

⁶ *Ibid.*, 15.

de ciertas condiciones e instrucciones, por lo que se puede determinar que es esta última figura romana es la que dio origen a los fideicomisos de garantía y administración.

Una vez expuesto el origen histórico de los fideicomisos de administración, se presentará la definición que varios tratadistas le han atribuido a este tipo de fideicomisos. José Fernando Marquéz a diferencia de otros autores, presenta una definición puntal del fideicomiso de administración, y lo conceptualiza como la transmisión o transferencia que efectúa el constituyente al patrimonio del fideicomiso para que la fiduciaria realice operaciones de guarda, conservación o cobro de los productos de los bienes fideicomitados según lo establezca el contrato de constitución y sus instrucciones. En esta misma línea de ideas, el autor menciona que en esta clase de fideicomisos se pueden reconocer tres actividades, la de inversión de fondos fideicomitados en los bienes que designe el constituyente, la administración de dichos bienes y la transmisión del producto de dicha gestión al beneficiario.⁷

En relación a la transferencia que realiza el constituyente al patrimonio autónomo, Sablich menciona que esta entrega se realiza como una afectación prevista a un fin concreto, es decir, no constituye una transferencia perpetua sino temporal condicionada a que el fiduciario cumpla con las instrucciones impartidas y destine los bienes aportados al fideicomiso conforme lo establecido en el contrato de constitución.⁸

Lo atractivo de esta figura jurídica es que los bienes entregados a título de fideicomiso no pueden ser objeto de embargo por parte de los acreedores del constituyente o del beneficiario, lo cual genera una especie de seguridad a quienes actúan en la celebración del contrato constitutivo. La legislación ecuatoriana establece que el “patrimonio autónomo es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato [de fideicomiso mercantil], [...] es así que cada patrimonio autónomo está dotado de personalidad jurídica, siendo la fiduciaria su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el contrato”.⁹

Por lo expuesto, el concepto de inembargabilidad en materia fiduciaria se relaciona con el concepto de propiedad fiduciaria y significa que los acreedores del

⁷ José Fernando Marquéz, “Para qué sirve el Fideicomiso?”, *Anuario de derecho civil*, 2012, 161.

⁸ Charles Alexander Sablich Huamani, «El contrato de fideicomiso: regulación y perspectivas de desarrollo en el Perú» (Universidad Nacional «San Luis Gonzaga» de ICA, 2010), 100, https://issuu.com/charlesalexandersablichhuamani/docs/el_contrato_de_fideicomiso_regulaci.

⁹ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art. 109.

constituyente y del beneficiario según sea el caso no pueden afectar el patrimonio autónomo, ya que los bienes que han sido transferidos al fideicomiso generan una propiedad fiduciaria.¹⁰

En cuanto a las referencias normativas, relacionadas a las modalidades de los fideicomisos mercantiles, el artículo 17, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, establece cuáles son los tipos de fideicomisos, encontrándose entre ellos los de garantía, administración, inversión y de procesos de titularización. El fideicomiso de administración es definido en la norma antes mencionada como el contrato por medio del cual se transfiere al patrimonio autónomo bienes muebles o inmuebles para que el administrador fiduciario los administre y cumpla las instrucciones otorgadas en el mismo.¹¹

Como resultado de las consideraciones presentadas en los párrafos que preceden, se puede concluir que los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles son contratos a través de los cuales una persona llamada constituyente, transfiere la propiedad de sus bienes inmuebles a un patrimonio autónomo, con la finalidad de que éste sea administrado de acuerdo a las instrucciones establecidas en el contrato constitutivo en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

Cabe mencionar que dependiendo del tipo de bienes que se aporten al patrimonio autónomo, se deben considerar las solemnidades establecidas en la ley para su perfeccionamiento. En el caso de aporte de bienes muebles, la fiduciaria deberá verificar la incorporación de los mismos al patrimonio autónomo y su entrega al fiduciario, de ser el caso; y, para el aporte de bienes inmuebles, se debe contar con la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad en donde se hallen ubicados dichos bienes.

El contrato de fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles contempla las siguientes características:

- a) Es bilateral¹² ya que las dos partes asumen derechos y obligaciones correlativas mismas que son determinadas en el contrato de constitución del fideicomiso. Sin embargo, es importante mencionar que este contrato nace

¹⁰ Gisela Pérez y Leticia Gutiérrez, “Efectos de la naturaleza jurídica del fideicomiso en el sistema jurídico mexicano” 51 (2009): 143–69.

¹¹ Ecuador, *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*.

¹² Ecuador, *Código Civil*, Registro Oficial 15, Suplemento, 14 de marzo de 2022, Artículo 1455: “El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”

también de la voluntad del constituyente para celebrar este acto y de la voluntad de la fiduciaria para aceptar la administración del negocio fiduciario.

- b) Es solemne puesto que según lo establecido en el artículo 110 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores debe celebrarse por escritura pública y al contar en su patrimonio con bienes inmuebles, su transferencia debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para su perfeccionamiento.¹³
- c) Es oneroso¹⁴ puesto que, según la teoría general de las obligaciones las dos partes reciben una utilidad, en el presente caso, la administradora fiduciaria al ejercer la representación legal del fideicomiso tiene derecho a percibir un honorario por dicha representación, mientras que, el constituyente puede transferir uno o varios bienes de su patrimonio a un fideicomiso para que un tercero experto los administre.
- d) Es irrevocable ya que una de las partes no puede terminar o modificar las cláusulas del contrato unilateralmente. Este concepto de irrevocabilidad está atado a un principio básico del derecho, *pacta sunt servanda*, mismo que hace referencia a que todo contrato debe ser fielmente cumplido por quienes se obligaron conforme lo pactado.
- e) Implica la transferencia de bienes ya que según lo determinado en el artículo 109 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores los constituyentes deben transferir la propiedad de sus bienes muebles o inmuebles, que existan o que se espera que existan, a un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica.¹⁵
- f) Los bienes que conforman el patrimonio autónomo del fideicomiso son inembargables, por lo tanto, salvo pacto contrario previsto en el contrato, “los bienes del fideicomiso mercantil no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del constituyente, ni por los del beneficiario, salvo pacto contrario previsto en el

¹³ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art.110.

¹⁴ “En el derecho, oneroso es un tipo de contrato que se caracteriza porque ambas partes tienen obligaciones y beneficios, actuando de forma recíproca”. *

* Guillermo Westreicher, “Economipedia”, 2020, Oneroso en el derecho, <https://economipedia.com/definiciones/oneroso.html>

¹⁵ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art. 109.

contrato”.¹⁶ “Sin embargo, sí podrán ser embargados y objeto de medidas precautelatorias y preventivas por parte de los acreedores del propio fideicomiso mercantil, ya que los bienes del patrimonio autónomo respaldan todas las obligaciones contraídas a su cargo”¹⁷. Por lo mencionado, se puede colegir que las obligaciones del fideicomiso se limitan al monto de los bienes que conforman su patrimonio autónomo.

Una vez desarrollado el origen, definición y características del fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles es fundamental conocer su esquema y partes intervinientes, para ello es relevante mencionar que los artículos 115 y 116 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores establecen que las partes intervinientes son los beneficiarios y constituyentes, sin embargo, de la definición propia del fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles se puede colegir que los intervinientes en la celebración del contrato son los que se muestran en el siguiente organizador gráfico:

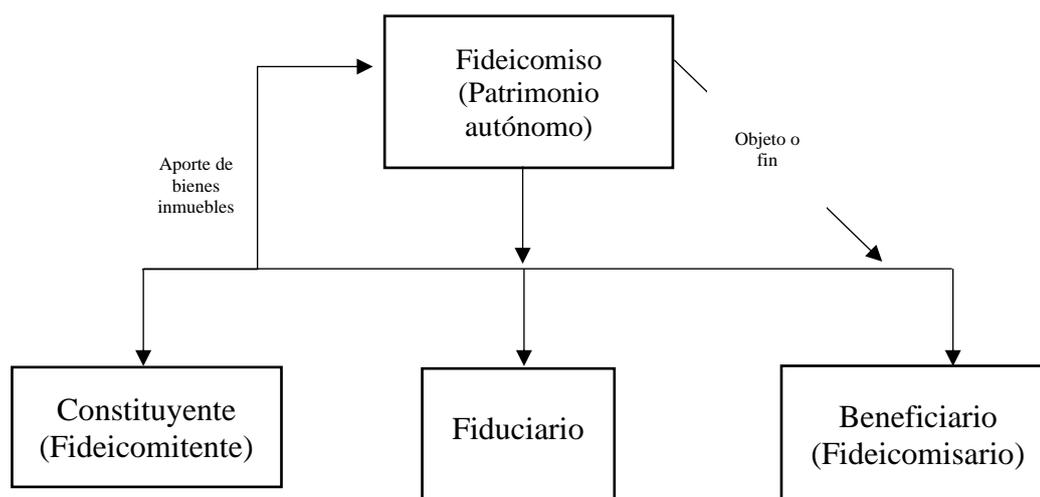


Figura 1. Partes intervinientes de un fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, 2023.

Fuente y elaboración propia

Por lo referido, los constituyentes o fideicomitentes son aquellas “personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transfieren el dominio de bienes a título de fideicomiso

¹⁶ Ibid., Art.121.

¹⁷ Catalina Villalobos, “Resumen sobre negocios fiduciarios”, *Docplayer*, accedido 16 de septiembre de 2023, <https://docplayer.es/8726402-Resumen-sobre-negocios-fiduciarios.html>.

mercantil”¹⁸. Pedro Gutiérrez define al constituyente como: “[El constituyente] es una de las personas que concurren a celebrar el contrato [de fideicomiso] prometiendo la transmisión de los bienes que conformarán el patrimonio fiduciario, en todos los casos [de la calidad de constituyente] se desprende la titularidad de los bienes que da o promete [transferir al fideicomiso] por lo que debe tener la capacidad de disponer de los mismos”.¹⁹

La normativa legal vigente establece ciertas particularidades para los constituyentes que comparecen a la celebración de un contrato de fideicomiso, entre las principales se encuentran:

- a) “Las instituciones del sector público que actúen en tal calidad, deben sujetarse al reglamento especial que para el efecto expida la Junta de Regulación del Mercado de Valores”.²⁰
- b) “Los constituyentes pueden además transferir bienes para constituir nuevos fideicomisos mercantiles o para incrementar el patrimonio de otros ya existentes, administrados por el mismo o por otro fiduciario”.²¹
- c) Para la transferencia de bienes realizada por personas jurídicas, es preciso observar lo que se dispone en sus estatutos y lo establecido en la Ley de Compañías.²²
- d) Cuando existan terceras personas distintas del constituyente que quieran participar en el contrato de constitución del fideicomiso y asumir la calidad de constituyente con posterioridad a su constitución, lo pueden hacer siempre y cuando en dicho contrato se prevea esta posibilidad y se les denominarán constituyentes adherentes, luego de la suscripción del respectivo contrato de adhesión. Para el caso de las instituciones del sector público solo pueden adherirse a contratos de fideicomisos cuyos constituyentes sean también entidades del sector público²³.

Por consiguiente, se puede definir al constituyente como aquella persona natural, jurídica, pública, privada, nacional, extranjera o entidades dotadas de personalidad

¹⁸ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art. 115.

¹⁹ Pedro Federico Gutiérrez, *Los Fideicomisos y las obligaciones negociables* (Mendoza: Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998), 97.

²⁰ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art.115.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

²³ Ibid.

jurídica que constituyen un fideicomiso, establecen sus instrucciones y aportan bienes de su propiedad a un patrimonio autónomo.

En lo que respecta al beneficiario, la ley lo define como aquellas “personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica que han sido designados por el constituyente en el contrato”²⁴. El beneficiario del fideicomiso puede ser designado con posterioridad a la celebración del contrato de constitución, siempre y cuando en el mismo se haya previsto esa posibilidad.²⁵ A su vez, Diego Gomez de la Torre define al beneficiario como la persona en cuyo beneficio se realiza el negocio y en caso de establecerse en el acto constitutivo puede ser el propio constituyente ya que son éstos quienes recibirán los bienes o los beneficios al término del fideicomiso.²⁶

La normativa ecuatoriana establece algunas particularidades relacionadas a la designación de los beneficiarios, entre las principales se encuentran:

- a) Puede designarse como beneficiario a una persona que al momento de la constitución del fideicomiso no exista, pero se espera su existencia.²⁷
- b) Pueden existir varios beneficiarios en un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos, incluso designar beneficiarios sustitutos.²⁸
- c) En el caso de que el beneficiario renuncie a tal calidad, no existan beneficiarios sustitutos o sucesores de sus derechos, o no se designe expresamente en el contrato, se entenderá como beneficiario al mismo constituyente.²⁹
- d) Está prohibido designar como beneficiario principal o sustituto de un fideicomiso al propio fiduciario, sus administradores, representantes legales o sus empresas vinculadas.³⁰
- e) El beneficiario recibe derechos fiduciarios fincados sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso.

²⁴ Ibid., Art.116.

²⁵ Ibid., Art. 116.

²⁶ Diego Gomez De La Torre Reyes, *El Fideicomiso Mercantil*, 1ª ed. (Quito: AlbazulFocet, 1998), 57.

²⁷ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art. 116.

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

³⁰ Ibid.

Por lo expuesto, se puede inferir que el beneficiario es la persona en cuyo favor se ejerce la administración del fideicomiso y por lo tanto, es quien recibe el beneficio o rédito del mismo conforme las instrucciones establecidas en el contrato de constitución.

En relación al fiduciario el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, lo define como aquel que ejerce la representación legal del fideicomiso mercantil, por lo tanto, actúa en defensa del patrimonio autónomo, es así que su artículo 119 establece:

El fiduciario ejercerá la personería jurídica y la representación legal del fideicomiso mercantil, por lo que podrá intervenir con todos los derechos y atribuciones que le correspondan al fideicomiso mercantil como sujeto procesal, bien sea de manera activa o pasiva, ante las autoridades competentes en toda clase de procesos, trámites y actuaciones administrativas o judiciales que deban realizarse para la protección de los bienes que lo integran, así como para exigir el pago de los créditos a favor del fideicomiso y para el logro de las finalidades pretendidas por el constituyente.³¹

Roberto González indica con mayor amplitud que el fiduciario es el profesional de confianza del constituyente, quién ejecutará las instrucciones contempladas en el contrato constitutivo sustentado en un patrimonio autónomo y actuará en favor de los beneficiarios designados contractualmente.³²

Por su lado, el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, establece ciertas particularidades que le son propias al fiduciario, entre las principales se encuentran:

- a) El fiduciario puede transferir los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso para cumplir con la finalidad establecida en el contrato constitutivo.³³
- b) El patrimonio del fideicomiso es un patrimonio separado y por ende independiente del patrimonio propio del fiduciario y de los demás fideicomisos que este último administre, por tal motivo, los acreedores del fideicomiso no pueden perseguir los bienes del patrimonio fiduciario.³⁴
- c) Las obligaciones del fiduciario son de medio y no de resultado, limitadas al cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de constitución.³⁵

³¹ Ibid., Art.119.

³² Roberto González Torre, *Manual de Fideicomiso en Ecuador y América Latina*, Edino (Quito, 2009), 108.

³³ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Art. 105.

³⁴ Ibid., Art.105.

³⁵ Ibid., Art.125.

- d) Es responsabilidad de la fiduciaria rendir cuentas de su gestión, la periodicidad de la presentación de la rendición de cuentas se establecerá en el contrato de constitución y en caso de que no se establezca la ley menciona que la misma será trimestral.³⁶

Cuatro hitos importantes se pudieron apreciar dentro del desarrollo del presente tema relacionado al fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, el primero su origen, mismo que se remonta al derecho romano con la figura del *pactum fiduciae*. El segundo, tercero y cuarto, la definición, características y partes intervinientes de este tipo de fideicomiso, el cual consiste en la administración y tenencia de los bienes inmuebles transferidos al patrimonio autónomo, encontrándose dentro de sus características más importantes la bilateralidad, solemnidad, onerosidad, irrevocabilidad transferencia de dominio de un bien inmueble y la inembargabilidad. En cuanto a sus partes intervinientes se encuentran los constituyentes, beneficiarios y la fiduciaria.

Dentro de este orden de ideas se puede concluir que, los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles son utilizados en el mercado ecuatoriano con el propósito de que los constituyentes transfieran la titularidad de sus bienes inmuebles, para que un tercero experto los administre conforme las instrucciones establecidas en el contrato de constitución. De esta manera el constituyente separa de su patrimonio los bienes inmuebles para destinarlos a un propósito específico establecido en el contrato constitutivo, recibiendo el o los beneficiarios, derechos fiduciarios considerados como activos que tienen un valor económico determinado y sobre los cuales se pueden realizar negocios jurídicos.

2. La cesión de derechos fiduciarios

Con el objeto de establecer la relación existente entre los derechos fiduciarios y su transmisibilidad, se considera necesario estudiar su concepto, características y naturaleza, para luego de ello analizar su forma de transmisión (título y modo), y finalmente estudiar los elementos de existencia y validez para su perfeccionamiento en Ecuador.

El Art 1, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros define

³⁶ Ibid., Art.103.

a los *derechos fiduciarios* como el conjunto de derechos que se derivan de la calidad de beneficiario de un fideicomiso mercantil, los cuales están representados por un patrimonio autónomo y otorgan el derecho a que la fiduciaria les transfiera a sus titulares, es decir a los beneficiarios a título oneroso o gratuito, el remanente o los frutos percibidos producto de su administración, conforme a las instrucciones señaladas en el contrato de constitución³⁷.

De acuerdo a la definición expuesta, los *derechos fiduciarios* le permiten al beneficiario, exigir a la fiduciaria el resultado de un negocio fiduciario el cual está vinculado a los bienes que forman parte del mismo, es por ello que pueden ser considerados como “derechos personales de contenido económico del que es titular el beneficiario [del Fideicomiso] [...], que lo faculta para exigir al fiduciario la entrega del beneficio generado en la ejecución del contrato y el cumplimiento de su finalidad”.³⁸

En consecuencia, el derecho fiduciario representa un beneficio económico concreto otorgado a favor de un beneficiario designado, un ejemplo de lo mencionado se da cuando el beneficiario de un fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, solicita a la fiduciaria la restitución de los bienes asignados a su favor o cuando en un fideicomiso de inversión el beneficiario requiere que se le entreguen periódicamente los rendimientos de las inversiones realizadas por el fideicomiso siempre y cuando las instrucciones del contrato de constitución prevean de esta posibilidad.

“Desde esta perspectiva, el derecho fiduciario puede [ser entendido] como un activo en sí mismo que tiene un valor económico determinado o determinable y sobre el cual se pueden realizar negocios jurídicos, como la compraventa de derechos fiduciarios”.³⁹

Conforme lo previamente mencionado, se puede colegir que los derechos fiduciarios tienen las siguientes características:

- a) Pueden ser entendidos como activos, por tal razón son catalogados como derechos personales transmisibles que nacen como consecuencia de la celebración de un contrato de fideicomiso mercantil.
- b) Son derechos de carácter personal; el artículo 596 del Código Civil menciona que “los derechos personales o derechos de crédito son aquellos que pueden

³⁷ Ecuador, *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*, Art.1.

³⁸ Varón y Abella, *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana*, 5.

³⁹ *Ibid.*

reclamar las personas que por un hecho suyo o por disposición de la ley han contraído las obligaciones correlativas [señalado como ejemplos de esta correlatividad] a la relación del prestamista con el deudor por el dinero prestado o el hijo contra el padre por alimentos”⁴⁰, en el caso de los derechos fiduciarios, los derechos personales nacen del vínculo que tiene el beneficiario del fideicomiso con el patrimonio autónomo. Por lo expuesto, es importante resaltar que el tener o poseer derechos fiduciarios no le convierte al beneficiario en el propietario del bien o los bienes que tenga el patrimonio autónomo, únicamente es propietario de derechos fiduciarios per se, ya que no son derechos reales que recaen sobre cosas.

- c) Son susceptibles de transmisión; sin embargo, es importante considerar que el derecho de contenido económico no puede ser transmisible cuando existe pacto o disposición legal expresa que no permita su transferencia. En relación a la transmisibilidad de los derechos fiduciarios, el artículo 9 del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros prevé que la manera de transferir los mismos se la realiza por medio de una cesión de derechos fiduciarios, las particularidades de esta transferencia se analizarán más adelante
- d) Son derechos de contenido económico ya que son susceptibles de valoración, mismos que están relacionados al patrimonio total del fideicomiso, es por ello que cada negocio fiduciario cuenta con un registro contable de los activos que lo conforman.
- e) Los derechos fiduciarios están certificados por constancias documentales sin embargo, las mismas no constituyen un valor, y por lo tanto no pueden ser consideradas como negociables, en relación a lo mencionado, el artículo 12 del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros establece que las administradoras fiduciarias a petición de parte, podrán otorgar constancias documentales respecto de la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios, pero al no constituir un valor, ni ser negociables, no pueden ser objeto de oferta pública, publicidad

⁴⁰ Ecuador, *Código Civil*, Registro Oficial 46, Suplemento, 14 de junio de 2005, Art. 596.

o promoción.⁴¹ En Colombia, a diferencia de Ecuador, los derechos fiduciarios son considerados como valores ya que según la Ley 964 de 2005 también denominada como Ley de Valores, establece que todo instrumento financiero que cumpla con las características de negociabilidad, que haga parte de una emisión y que tenga por objeto o efecto la captación de recursos del público puede ser considerado como valor.

En consideración de todo lo antes citado, los derechos fiduciarios representan la participación que un beneficiario tiene dentro de un patrimonio autónomo, dichos derechos están atados a los bienes aportados al negocio fiduciario, cuya titularidad recae sobre quien ostente la calidad de beneficiario del fideicomiso, es por esta razón que son considerados como derechos personales de contenido económico, no negociables, transmisibles por medio de la cesión de derechos fiduciarios, y certificados por constancias documentales

En vista de que los derechos fiduciarios son derechos personales que pueden ser transferidos por su titular en cualquier momento, es fundamental analizar su forma de transmisión, para ello existen dos momentos, el título y modo. Larrea Holguín define al título como la causa remota y al modo como la causa próxima de la adquisición, por consiguiente, se puede concluir que el título debe existir primero para adquirir el dominio de un bien pues el modo es la consecuencia del título.⁴²

Cristian Aedo menciona que los contratos cualquiera sea su tipo, crean derechos personales y no reales, por consiguiente, se puede adquirir el título de una cosa, pero para adquirir el dominio sobre ella se necesita de un modo, el cual está determinado en la ley, es así que reunidos título y modo nace un derecho real de dominio.⁴³

⁴¹ Ecuador, *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*, Registro Oficial 215, Suplemento, 22 de febrero de 2006, "Artículo 12. Otorgamiento de constancias.- Las fiduciarias solo podrán otorgar a petición de parte, constancias documentales respecto de la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o de beneficiarios, las mismas que no constituyen un valor; por lo tanto, no son negociables ni podrán ser objeto de oferta pública, ni de promoción, ni de publicidad; ni utilizar medio alguno de invitación al público en general. No podrán emitirse certificados de participación en los derechos personales, derivados del contrato de fideicomiso mercantil o certificados de derechos fiduciarios, sino únicamente en los procesos de titularización, de conformidad a los términos establecidos en la Ley. Corresponde solo al titular de los derechos fiduciarios y no a otra persona, sea o no parte del respectivo contrato, la disposición de tales derechos personales".

⁴² Juan Carlos Larrea Holguín, *Manual Elemental de Derecho Civil en Ecuador*, vol. II (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005), 341.

⁴³ Sebastián Eduardo Aedo Barrena, "Tienen los contratos efectos reales en nuestro sistema? A propósito de la dualidad del título - modo de adquirir", *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte* 13, n° 2 (2006): 21, doi:<https://doi.org/10.22199/S07189753.2006.0002.00002>.

Por su lado, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 718 establece que el justo título es constitutivo o traslativo de dominio, en los títulos constitutivos se encuentran la ocupación, la accesión y la prescripción, mientras que los traslaticios de dominio son los que por su naturaleza sirven para transferirlo como la venta, la permuta y la donación entre vivos.⁴⁴ El artículo 603 por su lado, identifica cinco modos de adquirir el dominio: la ocupación, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.⁴⁵

El cuerpo legal referido, define a la tradición como un modo de adquirir el dominio de las cosas, el cual consiste en la entrega que el dueño hace a otro, mediando la intención para transferir el dominio por parte de quien realiza la entrega –tradente–; y, por otro lado, la capacidad e intención de adquirirlo por quien la recibe –adquiriente–.⁴⁶ Para que esta tradición sea válida, se requiere de un título traslativo de dominio tal como la compraventa, permuta, donación, etc. En cuanto a la tradición del dominio de bienes inmuebles, el artículo 702 del Código Civil, indica que esta se perfecciona con la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.⁴⁷

Un ejemplo que permite comprender de mejor manera la diferencia que existe entre el título y el modo es la compraventa de un bien inmueble, siendo el título la escritura pública que contiene la voluntad de las partes para comprar y vender, el precio y el detalle de la cosa; y, el modo la forma de perfeccionamiento de este acto, en este caso la tradición, misma que se cumple con la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentra el bien inmueble.

Es así que, el título es el paso previo para que el modo se realice, ya que el título es la forma de transferir un bien o derecho, mientras que el modo constituye el elemento para perfeccionar el título.

Con relación a la transferencia de los derechos fiduciarios que son derechos de carácter personal susceptibles de transmisión, el artículo 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros establece que los beneficiarios del negocio fiduciario pueden ceder sus derechos del negocio fiduciario siempre que no esté prohibido por el contrato.⁴⁸

⁴⁴ Ecuador, *Código Civil*, Artículo 718.

⁴⁵ *Ibid.*, Art.603.

⁴⁶ *Ibid.*, Art.686.

⁴⁷ *Ibid.*, 686-702–691.

⁴⁸ Ecuador, *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*, Art.9.

Tomando en cuenta la normativa mencionada, es imprescindible señalar lo que establecen los artículos 714 y 1841 del Código Civil relacionada a la forma de transmisión de derechos personales en lo principal mencionan que la tradición de los derechos personales se perfecciona con la entrega del título.⁴⁹ Por lo tanto, de la lectura a las normas legales antes referidas, se infiere que: a) La cesión es el modo de transferir derechos personales, b) Su título puede ser oneroso o gratuito; y, c) La tradición se perfecciona con la entrega del título.

Conforme lo anteriormente determinado, en el Título XXIV del Libro IV del Código Civil se establecen los requisitos que deben contener las cesiones de derechos de créditos personales, del derecho de herencia y de los derechos litigiosos a fin de que surtan los efectos correspondientes respecto del derecho que se ceda. En el presente caso y a la luz de lo establecido en el Código Civil, se debe tomar en cuenta las siguientes consideraciones cuando de cesiones de derechos personales se trate:

- a) La cesión no tendrá efecto entre el cedente y cesionario si no se realiza la entrega del título.
- b) “La cesión no surte efecto contra el deudor ni contra terceros mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por este último”.⁵⁰
- c) La notificación se realiza con la exhibición del título.
- d) Se necesita contar con la aceptación del cesionario respecto del derecho cedido.

En relación al título y modo de la cesión de derechos fiduciarios, como primer punto es importante resaltar que quién tiene la facultad de ceder dichos derechos es el beneficiario, o en caso de que el contrato de constitución no señale quién ostenta dicha calidad, se entenderá que es el propio constituyente, por consiguiente, el beneficiario – *cedente*– puede transferir a cualquier persona los derechos que ostenta en el patrimonio del fideicomiso a una tercera persona denominada cesionario, quien será el nuevo titular de derechos fiduciarios.

Una vez enunciadas las reglas generales sobre la transmisibilidad de derechos de orden personal, así como la interacción existente entre la norma civil y la norma fiduciaria, es necesario que para cada situación particular se estudie de manera específica

⁴⁹ Ecuador, *Código Civil*. “Art.714: La cesión de los derechos personales que un individuo cede a otro, se efectúa por la entrega del título, hecha por el cedente al cesionario. Art. 1841: La cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título”

⁵⁰ *Ibid.*, Art.1842.

las reglas aplicables para la cesión de derechos fiduciarios, dado que pueden presentarse circunstancias propias de la clase de negocio fiduciario que se trate y por ello, derivarse efectos jurídicos diferentes.⁵¹

Como causa de lo previamente mencionado y conforme lo establece el Art 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, el título en la cesión de derechos fiduciarios puede ser oneroso o gratuito, toda vez que la norma exige que en la cesión de derechos fiduciarios se determine el mismo con las características previamente referidas.

Al respecto, es necesario mencionar que:

“[el título] oneroso supone adquirir algo bajo contraprestación de dar, hacer o no hacer. Esta expresión es una de las características que puede contener un contrato, es decir, si las partes han pactado tener obligaciones [...] [correlativas el contrato será oneroso]. [Por el contrario] si las partes no hubiesen pactado [...] [contraprestaciones mutuas en el contrato] una de las características del contrato sería a título gratuito”.⁵²

Con relación al modo de transferir los derechos fiduciarios la norma no establece una definición exacta, sin embargo, al considerar que los derechos fiduciarios son derechos de carácter personal el modo de adquirir dichos derechos es la tradición; y, el título para que dicho propósito se cumpla se lo realizaría a través de una compraventa, permuta, donación, etc., por consiguiente, el título como causa remota puede ser oneroso o gratuito y por el tipo de bien, la cesión

En este orden de ideas, la transferencia de derechos fiduciarios se perfecciona con el contrato de cesión de derechos fiduciarios, el mismo que debe ser celebrado por escritura pública y cumplir con las solemnidades establecidas en la ley.

Una vez desarrollada la relación existente entre los derechos fiduciarios, su transmisibilidad, concepto, características y naturaleza, es sustancial estudiar cuáles son los elementos de existencia y validez para que las cesiones de derechos fiduciarios se perfeccionen en el Ecuador.

Los requisitos de existencia son definidos como aquellos supuestos sin los cuales el acto jurídico no puede llegar a existir, estos requisitos son el consentimiento, el objeto y la solemnidad.

⁵¹ Varón y Abella, *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana*, 72.

⁵² “Glosario Jurídico”, *INEAF Business School*, s. v. “Título Oneroso”, accedido 11 de enero de 2023, <https://www.ineaf.es/glosario-juridico/titulo-oneroso>.

El consentimiento es el acuerdo que existe entre dos o más personas para llevar a cabo un acto jurídico, en este sentido, el artículo 1461 del Código Civil, en relación a los actos y declaraciones de voluntad para que una persona se obligue con otra, menciona que las partes que celebran el acto o contrato deben ser legalmente capaces y que el acto en sí mismo no debe adolecer de vicios.

Con relación a la causa y objeto, se puede mencionar que el objeto es la cosa o hecho sobre el cual recae la obligación contraída, mientras que la causa al dividirse en causa fuente y causa final puede ser entendida como aquella que genera un vínculo jurídico obligacional o aquello que las partes persiguen al realizar el acto jurídico, es decir, la causa motivo o impulso que trata de identificar el interés concreto que ha movido a las partes.

Por otro lado, los elementos de validez del acto jurídico que ya ha nacido son aquellos que hacen válido dicho acto, es decir, son aquellos elementos necesarios para que el acto que ya existe no esté afectado por un vicio que lo invalide o anule, la doctrina menciona que estos elementos son: el consentimiento exento de vicios, el objeto y la causa lícita.⁵³

Toda vez que han sido definidos y determinados los elementos de validez y existencia en los actos jurídicos, corresponde analizar la aplicabilidad de los mismos en las cesiones de derechos fiduciarios.

En cuanto a los requisitos de existencia, para que el consentimiento se efectúe en la cesión de derechos fiduciarios debe mediar la voluntad de cedente y cesionario, cabe señalar que este acuerdo no debe adolecer de los vicios tales como el error, la fuerza o el dolo. En relación al objeto, el mismo se efectúa cuando el cesionario obtiene la calidad de beneficiario y adquiere el beneficio o remanente que conforma el patrimonio autónomo del fideicomiso, mientras que la causa es la negociación a la que llegaron las partes para celebrar el contrato de cesión de derechos fiduciarios.

Respecto a los requisitos de validez, el artículo 9, Libro II, del Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros establece los requisitos para que las cesiones de derechos fiduciarios puedan perfeccionarse en Ecuador.

Como primer punto, la norma legal antes citada menciona que los constituyentes y beneficiarios de cualquier negocio fiduciario, pueden ceder sus derechos, siempre y

⁵³ Ecuador, *Código Civil*, 1461.

cuando no esté prohibido en el contrato; y, como se ha explicado a lo largo del desarrollo del presente trabajo de investigación, quienes pueden ceder derechos fiduciarios en primera instancia son los beneficiarios, sin embargo, la ley prevé que en caso de que no se designe a un beneficiario en el contrato de constitución, se entenderá que es el propio constituyente y es por ello que, tanto el constituyente como el beneficiario pueden ceder derechos fiduciarios.

El segundo y cuarto párrafo del artículo nueve del cuerpo legal referido, alude que la cesión de derechos debe instrumentarse con las mismas solemnidades y autorizaciones empleadas en el contrato de constitución del negocio fiduciario, este artículo se concatena con el artículo 110 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, el cual establece que el contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública, por lo tanto, toda cesión de derechos fiduciarios de un fideicomiso mercantil debe obligatoriamente celebrarse por instrumento público y en el caso de que los derechos cedidos tengan relación con bienes inmuebles, la cesión debe anotarse en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentren ubicados dichos bienes.

En este punto es importante aclarar al lector que la titularidad del derecho fiduciario, en los fideicomisos cuyo patrimonio está conformado por bienes inmuebles, no le convierte al beneficiario en propietario del bien, ya que la titularidad del derecho fiduciario no recae sobre el bien en sí mismo, si no le confieren a su titular una expectativa de recibir el o los bienes al cumplimiento de las instrucciones determinadas en el contrato de constitución.

El tercer y sexto párrafo del artículo nueve establecen los requisitos fundamentales para que la cesión de derechos se considere válida. A continuación, se detallan dichos requisitos.

- a) Deberá constar el detalle de las anteriores cesiones de derechos que han acontecido dentro del negocio fiduciario.
- b) Deberá señalarse el título de la cesión sea este oneroso o gratuito.
- c) Se debe especificar si la cesión implica la transferencia de obligaciones, debiendo proceder en este caso conforme las disposiciones que regulan la novación⁵⁴ previstas en el Código Civil. A dicho acto debe obligatoriamente

⁵⁴ Ecuador, *Código Civil*, Registro Oficial 15, Suplemento, 14 de marzo de 2022, Artículo 1644: “Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda, por lo tanto, extinguida”

comparecer la fiduciaria, el constituyente y el beneficiario que no participe en la cesión como cedente.

- d) Si la cesión de derechos no implica la transferencia de obligaciones, en el contrato se debe establecer quién las asumirá.
- e) Para que la cesión de derechos surta efectos contra la fiduciaria y contra terceros, se debe contar previamente con la aceptación de la fiduciaria.
- f) No se pueden ceder derechos fiduciarios de fideicomisos utilizados para llevar a cabo procesos de titularización, ni de fideicomisos cuyos constituyentes tengan pendiente el aporte de bienes para el cumplimiento del objeto por el cual se constituyó el fideicomiso.

Como resultado del estudio realizado a la norma civil y la norma fiduciaria, se considera necesario explicar al lector las diferencias entre la cesión de derechos prevista en el Código Civil y las particularidades regulativas de la cesión de derechos fiduciarios según lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros mediante el uso de un cuadro comparativo, el mismo que se expone a continuación:

<i>Cesión de derechos personales prevista en el Código Civil</i>	<i>Cesión de derechos fiduciarios prevista en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros</i>
Cualquier individuo que sea titular de un crédito personal tiene la facultad de ceder sus derechos.	Únicamente puede ceder derechos fiduciarios quién ostente la calidad de beneficiario de un fideicomiso mercantil siempre que dicha cesión no se encuentre prohibida en el contrato constitutivo.
El título para la cesión de derechos de créditos personales puede ser oneroso o gratuito.	El título para la cesión de derechos fiduciarios puede ser oneroso o gratuito.
El modo se perfecciona con la entrega del título según lo previsto en el artículo 1841 del Código Civil.	El modo se perfecciona con la celebración del contrato de cesión de derechos fiduciarios.
Según lo determinado en el artículo 1842 del Código Civil, la cesión no surte efectos contra el deudor ni contra terceros si la cesión no ha sido notificada al deudor o aceptada por este último, la notificación se realizará con la exhibición del título.	Según lo determinado en el artículo 9 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la cesión de derechos fiduciarios no surte efectos contra terceros ni contra la fiduciaria sino desde la fecha de aceptación por parte de la fiduciaria.
Respecto de la notificación de la cesión de un crédito que se efectúe ante un notario	Conforme a las disposiciones determinadas en el artículo 9 del cuerpo

<p>público el artículo 1844 del Código Civil establece lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se entregará al deudor la nota de cesión, con la determinación del origen, cantidad, fecha del crédito e indicación del número de protocolo de la escritura pública. b) En caso de realizar la cesión de un crédito hipotecario, es necesario marginar dicha cesión en el Registro de la Propiedad correspondiente. c) Para que se considere exhibido el documento que contiene la cesión se requiere dejarlo por veinticuatro horas en la Notaría para que el deudor pueda examinarlo, dicha exhibición debe ser certificada por el Notario⁵⁵ 	<p>legal antes referido, los requisitos para que se efectúe la cesión de derechos fiduciarios son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La celebración de la cesión de derechos debe instrumentarse por escritura pública. b) Es necesario incorporar el detalle de las cesiones anteriores, así como, el título de la cesión. c) Si la cesión tiene relación con bienes inmuebles debe marginarse en el Registro de la Propiedad correspondiente. d) Si solo se ceden derechos, debe especificarse en la cesión, quién se hará cargo de las obligaciones.
---	--

Figura 2. Diferencias entre la cesión de derechos establecida en el Código Civil vs. la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, 2023.
Fuente y elaboración propia

A partir de lo expuesto, se concluye que los requisitos de existencia y validez en las cesiones de derechos fiduciarios se encuentran determinados en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros como norma principal y el Código Civil como norma supletoria. No obstante, existen diferencias significativas entre la cesión de derechos fiduciarios y la cesión de derechos de créditos personales. Por lo tanto, es importante que los cedentes y cesionarios, antes de llevar a cabo la cesión de derechos fiduciarios, verifiquen lo establecido por las normativas y, en particular, confirmen que, en el contrato de constitución del negocio fiduciario sobre el cual pretenden ceder derechos fiduciarios estos puedan ser efectivamente transferidos.

Es crucial señalar que, si el contrato de constitución del negocio fiduciario prohíbe la cesión de derechos fiduciarios, este acto no puede materializarse. En caso de que se lleve a cabo, carecerá de validez, ya que uno de los requisitos esenciales para que se efectúe la cesión de derechos es que el contrato de constitución del fideicomiso permita expresamente llevar a cabo esta cesión.

⁵⁵ Ecuador, *Código Civil*, Art.1844.

3. La notificación

La notificación es un acto de gran relevancia ya que por medio de la misma se da a conocer a las partes del contenido de un acto jurídico, otorgándoles la oportunidad de conocer lo actuado y de responder ante ello por medio de los mecanismos judiciales que estimen convenientes.⁵⁶ Por tal motivo en este acápite se analizará el origen, concepto, características e importancia de la notificación, para luego de ello estudiar su relación con la titularidad de los derechos fiduciarios.

La notificación tiene sus orígenes en el antiguo imperio romano, pues en dicha época se practicaba el *In Uis Vocatio*, catalogado como la primera forma de citación, misma que consistía en una invitación formal realizada por el actor al demandado para que este último se presente ante el magistrado y así encontrar una solución a su problema jurídico; sin embargo, si uno de ellos no se presentaba, el juez no podía emitir su pronunciamiento puesto que uno de los requisitos sine qua non era la presencia de las dos partes. Por tal motivo, el demandado no podía negarse a comparecer ante el magistrado, pues si no lo hacía, podía ser forzado a que comparezca.

Ante los inconvenientes que se suscitaron a raíz de la *In Uis Vocatio*, el emperador Marco Aurelio introdujo la *Litis Denutiatio* misma que consistía en que el demandante cite al demandado de manera formal, escrita y con testigos. Pero no fue sino hasta el gobierno de Constantino, en donde se involucraron a los funcionarios del imperio en los asuntos judiciales, ya que por medio de ellos se realizaban las notificaciones judiciales de manera formal y oficial.⁵⁷

El jurisconsulto peruano Janner López, señala que la notificación es una herramienta importante ya que considera que sin ella no existirían los procesos judiciales y que se generaría la nulidad de los actos jurídicos o procesales, por tanto, discurre que las formalidades del acto de notificación por definición son de carácter imperativo por lo que no se puede prescindir u omitir del acto procesal, ya que en caso de llegar a omitirse, el proceso o el acto jurídico sería nulo, porque se estaría vulnerando el derecho al debido proceso.⁵⁸

⁵⁶ Carlos Salas Millones, “Las notificaciones y sus clases”, El portal jurídico de IUS ET VERITAS, *IUS 360*, (2016), <https://ius360.com/las-notificaciones-y-sus-clases/>.

⁵⁷ David Francisco Delgado del Hierro, “La notificación electrónica como medio principal para comunicar el contenido de actos administrativos y providencias judiciales”, *Revista de Derecho Público*, n° 97 (2022): 47, doi:10.5354/0719-5249.2022.69182.

⁵⁸ Janner Lopez Avedaño, “El valor de las Notificaciones. A propósito del comportamiento de los operadores de justicia”, *La ley - El ángulo legal de la noticia*, (2020), <https://laley.pe/art/9959/el-valor-de-las-notificaciones-a-proposito-delcomportamiento-de-los-operadores-de-justicia>.

Nuestra constitución, leyes y decretos, reconocen y definen a la notificación como parte fundamental del derecho al debido proceso, ya que esta figura jurídica comunica a las partes procesales o a los administrados, del contenido de providencias judiciales y actos administrativos, dicha comunicación debe llevarse a cabo de forma documental, de tal manera que mediante algún mecanismo probatorio, se pueda dejar constancia de que se ha dado a conocer la información contenida en ella.⁵⁹

El Código Orgánico General de Procesos establece que la notificación “es el acto por el cual se pone a conocimiento de las partes, de otras personas o de quien debe cumplir una orden o aceptar un nombramiento expedido por la o el juzgador, todas las providencias judiciales”.⁶⁰ Por otro lado, el artículo 1842 del Código Civil, en relación a la cesión de créditos personales menciona que la misma no surte efectos en contra del deudor ni contra de terceros, mientras ésta no haya sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por este.⁶¹ De la lectura de los artículos citados se puede concluir que uno de los elementos importantes de la notificación, adicional al conocimiento que les otorga a las partes del acto jurídico que se lleva a cabo, es que la falta de esta podría invalidar el acto jurídico en cuestión.

Para establecer la importancia de una adecuada notificación es fundamental tomar en cuenta que existen diversas clases de notificaciones, entre las principales se encuentran:

- a) La notificación personal, considerada como la forma de notificación más eficaz y segura.⁶²
- b) La notificación por boletas en el domicilio contractual de las partes.⁶³,
- c) La notificación realizada por autoridad judicial; y, ⁶⁴
- d) La notificación electrónica, misma que se encuentra vigente desde la promulgación de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensaje de datos, que reconoce igual validez a los documentos electrónicos que a los físicos y permite realizar notificaciones por correo electrónico. Cabe señalar que tanto el Código Orgánico General del Procesos como el Código Orgánico Administrativo,

⁵⁹ Hierro, “La notificación electrónica como medio principal para comunicar el contenido de actos administrativos y providencias judiciales”, 2.

⁶⁰ Ecuador, *Código Orgánico General de Procesos*, Registro Oficial 506, Suplemento, 22 de mayo de 2015, Art. 65.

⁶¹ Ecuador, *Código Civil*, Art. 1842.

⁶² Ecuador, *COGEP*, Art. 67.

⁶³ *Ibid.*, Art.67.

⁶⁴ *Ibid.*, Art.65.

califican al domicilio judicial electrónico como el lugar idóneo para dar a conocer las actuaciones judiciales y administrativas.

Conocidas las diferentes clases de notificación, es necesario citar las características que giran en torno de la misma, entre las más importantes se encuentran: i) identificación de las partes que intervienen en el acto jurídico, ii) literalidad y descripción del acto jurídico, y iii) comunicación. Son estas las características que hacen que se produzca la eficacia del acto jurídico que se está llevando a cabo.

Por las razones antes indicadas, se puede considerar que la notificación es un aspecto fundamental para la validez de los actos jurídicos ya que tiene como objetivo informar a las partes involucradas sobre decisiones o comunicaciones que puedan afectar sus derechos, otorgándoles la posibilidad de ejercer su defensa, presentar alegatos, impugnar, o realizar las acciones legales correspondientes. La importancia de la notificación radica en garantizar el principio de contradicción, del debido proceso y el derecho a la defensa ya que son elementos esenciales en un sistema jurídico justo y equitativo.

Así también, la notificación constituye una condición de eficacia de los actos jurídicos, judiciales, administrativos, penales, etc., dado que es un medio que permite el conocimiento de actos jurídicos para que surta efectos de índole legal para las partes. Los principios de literalidad, publicación e identificación de las partes que enmarcan a la notificación, permiten considerarla como tal, ya que de esta forma se puede llegar a entender que la notificación per se define derechos y crea obligaciones.

A continuación, se exponen algunas razones por las cuales la notificación es de vital importancia en los actos jurídicos:

- a) Asegura el derecho a la defensa: La notificación asegura que todas las partes tengan conocimiento de los actos que se llevan a cabo en un proceso legal. Esto les permite ejercer su derecho a la defensa, presentar pruebas, alegatos y argumentos que respalden sus intereses y derechos.
- b) Brinda una oportunidad de impugnación: La notificación proporciona a las partes la oportunidad de impugnar cualquier acción, decisión o resolución que consideren incorrecta o perjudicial para sus intereses. Si una parte no es notificada adecuadamente, se puede ver limitada en su capacidad para presentar sus argumentos y solicitar una revisión de la decisión.
- c) Garantiza el derecho a la seguridad jurídica: La notificación garantiza el derecho a la seguridad jurídica porque establece un marco de transparencia y

certeza en las relaciones contractuales. Al recibir notificaciones, las partes involucradas pueden conocer y comprender plenamente las implicaciones de los actos jurídicos que los afectan.

- d) Cumplimiento de plazos: La notificación en la mayoría de casos suele estar sujeta a plazos legales específicos, dichos plazos definen el tiempo dentro del cual una parte recibe la información y toma las medidas necesarias para defenderse.
- e) Validez y eficacia de los actos jurídicos: En muchos casos, la notificación es un requisito legal para que un acto jurídico sea válido y eficaz. Si una parte no recibe una notificación adecuada, el acto puede considerarse nulo o inválido.

Ahora bien, entendida la importancia de la notificación, se estudiará la relación que tiene con la cesión de derechos fiduciarios, para lo cual es necesario citar lo que establece el artículo 9, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias y Financieras, de Valores y Seguros:

[...] La cesión de derechos no surtirá efectos contra la fiduciaria ni contra terceros sino desde la fecha de la aceptación por parte de la fiduciaria, a efectos de aplicar las políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos, y especialmente la regla básica de la política conozca a su cliente [...]

De la lectura del texto citado, se puede identificar que la cesión de derechos únicamente surte efectos contra la fiduciaria y contra terceros siempre y cuando la fiduciaria acepte dicha cesión.

Para que la fiduciaria pueda aceptar la cesión de derechos fiduciarios, es necesario que las partes contractuales sea cedente o cesionario le notifiquen de la celebración de dicho acto, pues es la única forma en la cual la fiduciaria puede tener conocimiento y darse por notificada de la celebración de tal acto jurídico. Al respecto, es importante señalar que la administradora fiduciaria del fideicomiso no puede negarse en aceptar la cesión que el beneficiario le hace a un tercero toda vez que la posibilidad de transmisión de este derecho nace de la voluntad de las partes, es decir del cedente y cesionario.

La única razón por la cual la fiduciaria en principio podría negarse en aceptar la cesión es que esta no cumpla con los requisitos exigidos por ley, tales como:

- a) Que la cesión de derechos fiduciarios no sea instrumentada por escritura pública.
- b) Que, si la cesión de derechos fiduciarios cedidos tiene relación con bienes inmuebles que no se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- c) Que en la cesión de derechos no se estipule además de los elementos del contrato de cesión, el detalle de las anteriores cesiones de derechos que han acontecido dentro del negocio fiduciario.
- d) Que no se especifique quién asume las obligaciones.

No obstante lo anterior a efectos de prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, la fiduciaria puede negarse en aceptar al nuevo beneficiario cuando existan dudas razonables sobre la legalidad de las operaciones y la procedencia del origen lícito de los recursos.⁶⁵

En Colombia, al igual que en Ecuador, las cesiones de derechos fiduciarios de beneficiario deben ser notificadas a la fiduciaria y produce efectos respecto de este último desde su aceptación. En la práctica del derecho fiduciario en Colombia, este es el escenario más frecuente, ya que las sociedades fiduciarias suelen pactar en sus contratos que la cesión de derechos de beneficiario requiere de la aceptación de la fiduciaria.

Por lo mencionado previamente, si las partes no notifican a la fiduciaria de la cesión de derechos fiduciarios, a pesar de que se cumplan con todos los requisitos exigidos por ley, el nuevo beneficiario legalmente no sería titular de derechos fiduciarios sobre el patrimonio del fideicomiso, ya que para la fiduciaria sigue siendo titular de derechos fiduciarios de beneficiario el cedente, por ello se puede concluir que la notificación de la cesión ya varias veces mencionada está estrechamente vinculada con la real titularidad de derechos fiduciarios en el fideicomiso. El siguiente organizador gráfico permite comprender de mejor manera lo mencionado:

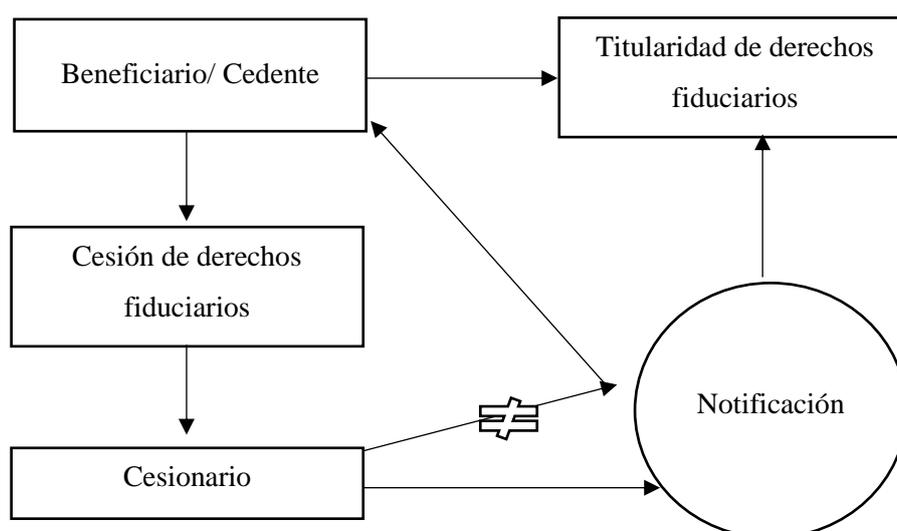


Figura 3. Cesión de derechos fiduciarios y su notificación, 2023.

Fuente y elaboración propia

⁶⁵ Varón y Abella, *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana*, 34.

En resumen, la notificación en los actos jurídicos es de vital importancia, ya que garantiza el conocimiento efectivo de las partes sobre los actos, decisiones o eventos que les afectan, asegura el ejercicio de sus derechos y permite el cumplimiento de sus obligaciones. Además, garantiza el derecho a la seguridad jurídica ya que establece un marco de transparencia y certeza en las relaciones contractuales.

Capítulo segundo

La falta de notificación en la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles vs la afectación de derechos de terceros

1. La falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios y sus consecuencias

La falta de notificación fiduciaria en la cesión de derechos fiduciarios, en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, es un acto de vital importancia, ya que tiene por efecto otorgar la real titularidad de los derechos fiduciarios a un nuevo beneficiario sobre el patrimonio de un fideicomiso, por consiguiente, si las partes—cedente o cesionario— no notifican a la fiduciaria de la cesión de derechos fiduciarios, a pesar de que se cumplan con todos los requisitos exigidos por ley, el nuevo beneficiario legalmente no sería titular de derechos fiduciarios, dado que, para la fiduciaria, sigue siendo titular de derechos fiduciarios el beneficiario anterior y por consiguiente, la cesión de derechos fiduciarios sería un acto jurídico viciado.

El presente acápite pretende demostrar, a través de varias aristas, cómo la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles genera una afectación a los derechos de terceras personas que, de buena fe, celebran el contrato antes referido. Para cumplir este objetivo se analizará, la importancia de la notificación fiduciaria según lo establecido en el artículo 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Posteriormente, se enfocará en la afectación del control y toma de decisiones por parte del fiduciario, en relación a la administración del fideicomiso y finalmente, estudiará el perjuicio que genera la falta de notificación en sí misma, al nuevo beneficiario.

En el contexto de la cesión de derechos fiduciarios, la notificación a la fiduciaria es un paso crucial que debe ser llevado a cabo por el cedente o cesionario, en atención a lo que dispone el artículo 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, el mismo que establece que “la cesión de derechos no surtirá efectos contra la fiduciaria ni contra terceros sino desde la fecha de aceptación por parte de la

fiduciaria”⁶⁶. La fiduciaria puede aceptar la cesión a partir de la fecha de notificación que el cedente realice, caso contrario la fiduciaria no puede conocer del acto que se llevó a cabo, ya que el derecho fiduciario, en sí mismo, es un derecho de carácter personal sobre el cual los titulares pueden realizar cualquier acto jurídico.

Cabe señalar que, a pesar de que se cumplan las formalidades para llevar a cabo la cesión de derechos fiduciarios, esto es:

- a) Que la cesión de derechos se haya celebrado con las mismas solemnidades y autorizaciones utilizadas para la constitución del negocio fiduciario.
- b) Que se hayan incluido el detalle de las anteriores cesiones de derechos fiduciarios.
- c) Que se determine el título de la cesión (oneroso o gratuito)
- d) Que, si los derechos fiduciarios tienen relación con bienes inmuebles, se otorguen por escritura pública y se anoten en el Registro de la Propiedad en donde se encuentren ubicados los mismos.
- e) Que, en caso de que se transfieran obligaciones (novación), se cuente obligatoriamente con la aceptación de la fiduciaria y del constituyente o beneficiario que no haya participado en dicho acto.
- f) Que, en caso de que solo se cedan derechos, se establezca claramente quién asumirá las obligaciones.

Si no se notifica a la fiduciaria del acto jurídico celebrado, ésta no puede registrar al nuevo beneficiario y, como se ha mencionado en reiteradas ocasiones, el mismo adolecería de un vicio por no reunir los requisitos jurídicamente exigibles. En la práctica, se han presentado casos en los que, pese a que los nuevos beneficiarios han anotado la cesión de derechos en el Registro de la Propiedad, la fiduciaria no los tiene registrados como beneficiarios; y, por lo tanto, no se han podido transferir los bienes del patrimonio del fideicomiso a su favor, mediante restitución.

Así mismo, es importante mencionar que la falta de notificación de la cesión de derechos, en un fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, afecta al control y toma de decisiones por parte del fiduciario, en la administración del fideicomiso. Afecta al control, porque la fiduciaria no conoce quién realmente es el legítimo beneficiario del fideicomiso; y, afecta a las decisiones que pueda tomar la fiduciaria en cuanto a la administración del mismo, porque —a pesar de que no conozca quién es el

⁶⁶ Ecuador, *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*, Art.9.

actual beneficiario— estaría cumpliendo las instrucciones fiduciarias, en favor de un tercero que ni siquiera forma parte de éste.

Por lo mencionado, la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios puede ocasionar que la fiduciaria continúe tratando con el beneficiario anterior del fideicomiso, sin saber que sus derechos han sido cedidos a un tercero distinto a éste, generando confusiones en la toma de decisiones, así como en la distribución de los bienes y recursos del fideicomiso. Además, la fiduciaria puede incurrir en errores en los informes y estados de cuenta, lo que puede perjudicar a los nuevos titulares de los derechos fiduciarios, beneficiarios del fideicomiso.

Si la fiduciaria no está informada sobre la cesión de los derechos, puede continuar aceptando instrucciones y decisiones de la parte original, lo que podría contradecir las pretensiones y decisiones de los nuevos beneficiarios *siempre y cuando el contrato de constitución del fideicomiso así lo prevea*. En casos extremos, esto puede generar conflictos legales y problemas de responsabilidad fiduciaria.

Un ejemplo de cómo la falta de notificación afecta al control y toma de decisiones en un fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, se origina cuando el beneficiario anterior solicita a la fiduciaria la restitución de los bienes del fideicomiso —a pesar de que conoce de la celebración de una cesión de derechos fiduciarios— y, la fiduciaria en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias restituye el o los bienes inmuebles al beneficiario anterior, generando una afectación a derechos de terceras personas y sobretodo, realiza una inadecuada administración de los bienes que conforma el patrimonio autónomo.

En cuanto al perjuicio que genera la falta de notificación, en sí misma, al nuevo beneficiario del fideicomiso, es relevante señalar que se puede generar una afectación al patrimonio del nuevo beneficiario. Esto puede ocurrir, como se mencionó en el ejemplo descrito precedentemente, si el anterior beneficiario actúa de mala fe y solicita la transferencia de bienes que tenía a su favor, a pesar de que conoce que se realizó una cesión de derechos previa, el nuevo beneficiario se queda sin derechos de contenido económico sobre el patrimonio del fideicomiso y, por consiguiente, su patrimonio se ve gravemente afectado, ocasionado de esta manera que el cesionario o nuevo beneficiario no registrado pueda reclamar sus derechos por medio de demandas de responsabilidad civil, acciones de protección o incluso llegando a presentar denuncias en el ámbito penal.

La responsabilidad civil hace referencia a la atribución que se impone a un sujeto de la obligación de reparar un daño que ha padecido una persona natural, jurídica o un

bien jurídicamente protegido.⁶⁷ Por consiguiente, un sujeto es jurídicamente responsable cuando el sistema jurídico así lo determina o cuando se imputa a la persona responsable del daño, un castigo o una retribución de su acción.

La responsabilidad civil tiene dos variantes: la responsabilidad civil contractual y la extracontractual. La primera se configura cuando una persona causa un daño a otra o a un bien jurídico como consecuencia de un incumplimiento a un contrato con el fin de que se realice una especie de compensación por los perjuicios causados como resultado de este incumplimiento; mientras que la responsabilidad civil extracontractual se configura cuando una persona causa un daño a otra, sabiendo que no debía hacerlo.

En la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, se puede configurar la responsabilidad jurídica contractual dado que, si el cedente no cumple con las obligaciones que emanan del contrato de cesión de derechos fiduciarios, el nuevo beneficiario no puede ser legítimo propietario de los derechos antes mencionados ya que la fiduciaria no puede registrarle como tal.

Con relación a la acción de protección, nuestra Carta Magna señala que la acción de protección tiene por objeto:

“el amparo directo y eficaz de los derechos reconocidos en la Constitución y puede interponerse cuando exista una vulneración de derechos constitucionales por actos u omisiones [...] [cometidos por un particular en los siguientes supuestos]: si la violación del derecho provoca daño grave, si presta servicios públicos impropios, si actúa por delegación o concesión, o si la persona afectada se encuentra en estado de subordinación, indefensión o discriminación”.⁶⁸

Así mismo, el artículo 39 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional establece que la Acción de Protección es una garantía subsidiaria respecto a las demás, ya que procede ante vulneraciones de derechos cometidas por particulares no amparadas en otra garantía específica.⁶⁹ Por lo referido, el cedente cuyos derechos han sido afectados puede acudir a esta garantía jurisdiccional con el propósito de que sus derechos sean reconocidos. Sin embargo, es importante mencionar que existen otras vías judiciales para que el cesionario haga valer los derechos que le corresponden

⁶⁷ Juan Antonio García Amado, “Responsabilidad Jurídica”, *Eunomía, Revista en Cultura de la Legalidad*, n° 1 (2011): 126.

⁶⁸ Ecuador, *Constitución de la República del Ecuador*, Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008, Art. 88.

⁶⁹ Sebastián Abad Jara y Roberto Eguiguren Calisto, “La procedencia de la acción de protección contra particulares en el Ecuador”, *Iuris Dictio*, n° 29 (2022): 1–17, doi:<http://dx.doi.org/10.18272/iu.v29i29.2376>.

cómo por ejemplo la vía ordinaria en caso de responsabilidad por incumplimiento del contrato.

Un caso que clarifica lo mencionado a lo largo del presente acápite es el que resolvió la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, a través de la sentencia No. 0079-2010 de 28 de enero del 2010, por el recurso de casación interpuesto por la compañía TERMIPAC S.A., a la sentencia dictada por la Segunda Sala Especializada de lo Civil, Mercantil, Iñaquito y Materias Residuales de la Corte Superior de Justicia quién confirmó el fallo del Juez de primer nivel que declaró sin lugar la demanda de juicio ordinario que, por dinero, siguió la compañía antes referida contra Banco Continental S.A, hoy denominado Banco del Pacífico S.A.

A pesar de que el caso previamente mencionado, se trata de uno de cobro de dinero, se considera importante citar algunas de las conclusiones jurídicas a las que llegó la Corte Nacional al momento de negar el recurso de casación puesto que, dichas conclusiones sirven de análisis para el problema planteado en el presente trabajo de investigación.

El caso materia de discusión fue el que a continuación se expone, TERMIPAC S.A., y Banco Continental S.A., celebraron un contrato de cesión de derechos fiduciarios por documento privado el 30 de enero de 1998, protocolizado en la Notaría Novena del Cantón Guayaquil el 02 de febrero de 1998. La cláusula tercera del contrato privado de cesión de derechos fiduciarios, establecía que la compañía TERMIPAC S.A., cedía y transfería los derechos fiduciarios que le correspondían en el Fideicomiso Mercantil Torres del Norte a favor de Banco Continental S.A. y que el cedente se comprometía expresamente a obtener del fiduciario la aceptación de los derechos fiduciarios cedidos, la falta de esta aceptación produjo que Banco Continental S.A, no pueda inscribir la cesión de derechos fiduciarios; sin embargo, es importante señalar que si existió una notificación previa a la fiduciaria de la cesión de derechos llevada a cabo.

La Corte para negar el recurso de casación interpuesto, concluyó lo siguiente:

- a) “Existen constancias procesales de las que se desprende que TERMIPAC S.A. no cumplió con la obligación de obtener del fiduciario del fideicomiso mercantil la aceptación de los derechos fiduciarios”.⁷⁰

⁷⁰ Carlos Ramirez, Sentencia 0079-2010, No. 0150-2007 (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil de Familia 28 de enero de 2010).

- b) “La obligación de obtener la aceptación de la cesión de derechos es una cuestión accidental al contrato lo que no impide el perfeccionamiento de la cesión”.⁷¹
- c) “La cesión de créditos no surte efectos contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor”.⁷²
- d) “Con base en el principio de que lo secundario sigue la suerte de lo principal, el contrato de cesión de derechos fiduciarios debió instrumentarse por escritura pública”.⁷³

Considerando los antecedentes presentados, se puede concluir que la Corte rechazó el recurso de casación interpuesto por la parte actora, ya que una de sus obligaciones, era la de obtener la aceptación de la fiduciaria del contrato de cesión de derechos fiduciarios; sin embargo, en el caso que nos ocupa, esto es la notificación a la fiduciaria, en el presente caso, si se realizó. Por lo tanto, se puede afirmar que la notificación representa un elemento crucial para la validez del acto jurídico, ya que su omisión dificultaría que la fiduciaria tome conocimiento del acto jurídico realizado. En este sentido, se establece que la notificación es un paso preliminar necesario para que la fiduciaria tome conocimiento del acto, evalúe su aceptación y produzca los efectos jurídicos correspondientes.

Asimismo, cabe destacar que los requisitos de validez establecidos para la cesión de derechos fiduciarios, según el artículo 9 de la Codificación de Resoluciones Monetarias y Financieras, tienen su origen en la Resolución No. 020-2014-V, emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera el 04 de diciembre de 2014. Dicha resolución fue publicada en el Registro Oficial No. 413 el 10 de enero de 2015.

En este contexto, se destacan tres hitos significativos en el desarrollo del tema abordado: en primer lugar, la relevancia de la notificación en la cesión de derechos fiduciarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 9, Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Es crucial subrayar que esta notificación posibilita que la fiduciaria esté al tanto de los cambios en los participantes del fideicomiso, permitiéndole tomar las medidas necesarias para asegurar una gestión adecuada del mismo.

⁷¹ Ibid.

⁷² Ibid.

⁷³ Ibid.

En segundo lugar, se resalta el impacto negativo derivado de la ausencia de notificación en el control y la toma de decisiones por parte del fiduciario en relación con la administración del fideicomiso.

Finalmente, se observa el perjuicio ocasionado por la falta de notificación en sí misma para el nuevo beneficiario.

Por lo mencionado, se puede concluir que, la falta de notificación a la fiduciaria sobre la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, puede generar una serie de consecuencias negativas para todas las partes involucradas, por ello la importancia de que los nuevos propietarios notifiquen adecuadamente a la fiduciaria sobre la cesión de los derechos, para evitar problemas de control y toma de decisiones, y así la fiduciaria pueda llevar a cabo una gestión adecuada del fideicomiso previniendo problemas innecesarios en el futuro.

2. Protección de los derechos de cesionarios; y, la responsabilidad fiduciaria frente a la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles

Como se ha demostrado en el presente trabajo de investigación, la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, afecta a los derechos de los cesionarios. Sobre la base de lo expuesto, existen casos en Ecuador en los que, debido a la falta de notificación a la fiduciaria de los contratos de cesión de derechos fiduciarios, se ocasionaron graves afectaciones a los patrimonios de los cesionarios.

En el presente acápite se pretende demostrar la importancia de la protección de los derechos de los cesionarios y la responsabilidad que tiene la fiduciaria frente a la celebración de este tipo de contratos. Para lograr este objetivo, se analizará si existen mecanismos de protección eficaces para que los cesionarios puedan proteger sus derechos, en caso de que los mismos hayan sido vulnerados, para luego enfocarse en la responsabilidad y la debida diligencia fiduciaria.

La protección de los derechos de los cesionarios es un tema trascendental en el ámbito de los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, ya que estos fideicomisos son utilizados en la actualidad como una herramienta legal para proteger el patrimonio de quienes constituyen el mismo o de un tercero. En un fideicomiso de administración y tenencia de bienes inmuebles, el fiduciario es responsable de administrar

los bienes inmuebles en favor de sus beneficiarios, conforme las instrucciones impartidas en el contrato de constitución, por lo tanto, es importante que sus derechos sean protegidos. Cabe señalar que la manera de convertirse en beneficiario de un fideicomiso es a través de la cesión de derechos fiduciarios.

En este contexto, es crucial considerar diversos aspectos para asegurar la protección de los derechos de los cesionarios, ya que, de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, se desprende en primera instancia la relación contractual de las partes, en donde, el beneficiario cedente tiene derecho a recibir un pago por la cesión de sus derechos fiduciarios, mientras que el nuevo beneficiario –cesionario– tiene derecho a recibir los beneficios económicos que se derivan de la propiedad de los bienes inmuebles o de la propiedad per se, siempre y cuando la cesión de derechos se realice a título oneroso.

En este sentido, si la fiduciaria no es notificada conforme las disposiciones establecidas en el artículo 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, no tiene conocimiento del acto jurídico realizado y por lo tanto no puede registrar al nuevo beneficiario del fideicomiso. Como resultado de esta omisión en la notificación, el nuevo beneficiario, es decir, el cesionario, se ve impedido de emprender acciones legales directas contra la fiduciaria y la única vía disponible para resguardar sus derechos, radica en ejercer acciones de responsabilidad civil, constitucionales y penales.

Por esta razón, la notificación a la fiduciaria adquiere una importancia crucial ya que la falta de esta notificación ha propiciado que los titulares de derechos fiduciarios, actuando de manera fraudulenta, utilicen la figura fiduciaria como un medio para vulnerar derechos de terceras personas. Esto se debe a que las partes involucradas en el contrato de constitución del fideicomiso pueden establecer y regular derechos fiduciarios de forma convencional. Dichos derechos son definidos directamente por las partes, siempre y cuando sean compatibles con el tipo de fideicomiso y la legislación vigente. En este sentido, el contenido y alcance específico de los derechos fiduciarios del beneficiario no pueden determinarse con anterioridad, sino que depende de la finalidad y estructura del negocio fiduciario, así como de la voluntad expresada por las partes involucradas.⁷⁴

En relación a lo referido, de la configuración de los derechos fiduciarios que forman parte de la estructuración de un negocio fiduciario, en este caso en concreto, los

⁷⁴ Varón y Abella, *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana*, 15.

fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, la administradora fiduciaria tiene a su cargo deberes de responsabilidad y debida diligencia fiduciaria, lo que conlleva a que se adopten medidas tendientes para la mejor ejecución del fideicomiso, previendo de esta manera incluso riesgos que puedan afectar este propósito, los cuales deben ser advertidos a los constituyentes desde su etapa precontractual.⁷⁵

En Ecuador, un caso práctico que explica de mejor manera cómo se pueden afectar derechos de terceras personas a través de la cesión de derechos fiduciarios, es el de Proinco y sus empresas vinculadas, dado que constituyeron algunos fideicomisos, inicialmente con objeto inmobiliario, luego los reformaron a fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, con el propósito de recibir inversiones de terceras personas, bajo la aparente figura de acuerdos de venta de derechos fiduciarios, respaldados por pagarés, a cambio de entregar rendimientos a plazos por dichas inversiones, rendimientos que la mayoría de los inversionistas nunca recibieron.

En este caso en concreto y como consta de los expedientes de investigación a cargo de la Fiscalía General del Estado, alrededor de mil trescientas cincuenta y seis personas fueron estafadas bajo la figura de captación de dinero, por medio de acuerdos de venta de derechos fiduciarios o cesión de derechos fiduciarios; cesiones y acuerdos que, al tratarse de actos intuitu personae, celebrados entre los cedentes y los terceros, no fue posible imputar una especie de responsabilidad a la administradora fiduciaria, toda vez que no conocía de los actos realizados por estas compañías, especialmente porque en la mayoría de casos no existió la debida notificación a la fiduciaria.

El Artículo 103 y el segundo inciso del Artículo 125 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, mencionan que una de las obligaciones de las sociedades administradoras de fondos y fideicomisos es administrar prudente y diligentemente los bienes transferidos al patrimonio autónomo, pudiendo para este propósito celebrar todos los actos y contratos necesarios, tendientes a la consecución de las finalidades instituidas por el constituyente. Por su lado, el Artículo 125 del cuerpo legal antes citado menciona que las obligaciones de la administradora del fideicomiso son de medio y no de resultado, por lo tanto, no se puede pretender que, mediante su actuación, los resultados y finalidades establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso efectivamente se cumplan.

⁷⁵ Ibid., 16.

Es así que, la administradora fiduciaria responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, ya que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional con el fin principal de que las instrucciones establecidas en el contrato de constitución se cumplan.

Por lo señalado, la administradora fiduciaria debe prestar especial atención y cuidado para que los derechos fiduciarios asociados a los fideicomisos que estructuran, queden debidamente configurados en cuanto a su contenido y alcance, así como para advertir a los clientes los posibles riesgos inherentes al negocio jurídico. Lo anterior a fin de prevenir riegos legales por responsabilidad del fiduciario.⁷⁶

Un caso de la responsabilidad fiduciaria frente a terceros, es el que ocurrió en Colombia:

“El 13 de marzo de 2013, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Penal, condenó a una sociedad fiduciaria como tercero civilmente responsable por los perjuicios patrimoniales sufridos por una entidad territorial que invirtió recursos de excedentes de liquidez en patrimonios autónomos creados mediante fideicomisos de administración y pagos, cuyo activo subyacente eran derechos económicos de otros contratos celebrados por el [constituyente con terceras personas] [...]. Dicha inversión fue realizada bajo la figura contractual de oferta comercial de cesión de derechos de beneficio con pacto de readquisición, mediante la cual la entidad territorial adquiría derechos fiduciarios del [beneficiario] y desembolsó a cambio el dinero acordado, que ingresó a los fideicomisos y desde allí fue girado conforme a las instrucciones del [constituyente], [...], quien se obligó a readquirir posteriormente los mismos derechos de beneficio por un precio aumentado, obligación que a la postre incumplió, y como no ingresaban a los patrimonios autónomos los flujos esperados de los contratos que debían operar como fuente de pago, generando de esta manera que la entidad territorial pierda la mayor parte de recursos invertidos”.⁷⁷

La Corte, al estudiar la responsabilidad de la administradora fiduciaria vinculada al proceso, como un tercero civilmente responsable, determinó:

- a) Que la obligación de reparar se sustenta en la concurrente producción del daño ya que la fuente de esa obligación es la denominada responsabilidad indirecta.
- b) Que la fiduciaria estructuró y firmó el contrato de constitución del fideicomiso de administración de flujos y pagos, conociendo que la fuente para cumplir con las necesidades dinerarias eran los excedentes de liquidez de la entidad territorial y sobretodo que la operación que iban a realizar era riesgosa.
- c) Que la fiduciaria no verificó ni advirtió los riesgos previsibles de los recursos invertidos.

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ Ibid., 17.

- d) Que no se realizó una adecuada administración del fideicomiso toda vez que no se veló por la protección de los bienes fideicomitidos.⁷⁸

Por lo mencionado, se puede determinar que la sociedad administradora si puede llegar a tener responsabilidad frente a posibles perjuicios que puedan concurrir dentro de la administración del fideicomiso, siempre y cuando participe y conozca del acto jurídico que se lleva a cabo, pues es su obligación actuar de manera diligente y profesional; sin embargo, en el caso concreto relacionado a la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, la responsabilidad de la fiduciaria sería inexistente, ya que no se puede pretender responsabilizar a un tercero por un acto del que ni siquiera tiene conocimiento.

En el caso de que la fiduciaria no haya sido notificada de la cesión de derechos fiduciarios, existen varias consecuencias que afectan tanto a la fiduciaria como al cesionario. A continuación, se describen algunas de las principales consecuencias:

- a) La fiduciaria no pierde su obligación frente al fideicomiso: La falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios no libera a la fiduciaria de cumplir con sus obligaciones frente al fideicomiso, por lo tanto, la fiduciaria sigue siendo responsable de cumplir con los términos y condiciones estipulados en el contrato de fideicomiso, y de proteger los intereses de los beneficiarios del mismo.
- b) La fiduciaria no está obligada a reconocer al cesionario como beneficiario: En el caso de que la fiduciaria no haya sido notificada de la cesión de derechos fiduciarios, no está obligada a reconocer al cesionario como beneficiario del fideicomiso. Esto significa que el cesionario no podrá participar en las decisiones del fideicomiso ni tener acceso a los activos del mismo.
- c) La fiduciaria no está obligada a transferir los activos del fideicomiso al cesionario: La fiduciaria solo está obligada a transferir los activos del fideicomiso al beneficiario que haya sido designado en el contrato de fideicomiso o al último cesionario registrado en virtud de una cesión debidamente notificada. En el caso de que la fiduciaria no haya sido notificada de la cesión de derechos fiduciarios, no está obligada a transferir los activos del fideicomiso al cesionario, ya que éste no ha sido designado como nuevo beneficiario.
- d) El cesionario puede reclamar daños y perjuicios a la parte cedente: En el caso de que la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios cause perjuicios

⁷⁸ Ibid., 17–18.

al cesionario, éste puede reclamar daños y perjuicios a la parte cedente. Lo que significa que la parte cedente podría ser responsable de compensar al cesionario por cualquier pérdida que haya sufrido como resultado de la falta de notificación.

- e) La falta de notificación puede causar problemas a futuro: La falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios puede causar problemas a futuro, especialmente si el fideicomiso tiene una duración prolongada. Si la fiduciaria no tiene conocimiento de la cesión de derechos fiduciarios, es posible que se presenten disputas cuando el cesionario intente reclamar sus derechos como beneficiario.

En resumen, la protección de los derechos de cedentes y cesionarios, así como la responsabilidad fiduciaria en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, son temas sensibles en el ámbito de las cesiones de derechos fiduciarios ya que, para garantizar la protección de ambas partes, es fundamental que se conozcan los derechos y responsabilidades que corresponden a cada uno, constituyendo la notificación de la cesión de derechos fiduciarios a la fiduciaria como un requisito fundamental para que el cesionario pueda ejercer sus derechos como beneficiario del fideicomiso. En el caso de que la fiduciaria no haya sido notificada de la cesión de derechos fiduciarios, se presentan diversas consecuencias que afectan tanto al cesionario como a la fiduciaria, por lo tanto, es relevante que las partes involucradas conozcan las implicaciones de la falta de notificación y adopten medidas para evitar problemas en el futuro.

3. Análisis de casos relacionados a la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles

La falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, ha originado que el patrimonio de los derechos de los cesionarios se vea altamente perjudicado, por esta razón, en este capítulo se analizarán algunos casos que han sucedido en el mercado fiduciario ecuatoriano, relacionados a la problemática antes señalada.

Sin perjuicio de lo mencionado, se considera relevante advertir al lector que por sigilo bursátil y confidencialidad no se utilizarán los nombres reales de los fideicomisos, sus beneficiarios, constituyentes y la administradora fiduciaria toda vez que en el Título XXIV, Disposiciones Generales del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores establece que toda persona que “tenga acceso a información

reservada o confidencial que de acuerdo con la Ley, no pueda ser revelada, está obligada a mantener la reserva o confidencialidad de la información, aun cuando su relación laboral, desempeño de su profesión o relación de negocios haya cesado”.⁷⁹

A fin de cumplir con el objetivo del presente tema, se analizarán dos casos prácticos, los mismos se tratan de fideicomisos inmobiliarios que fueron posteriormente reformados a fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles.

Caso práctico uno: Mediante escritura pública celebrada el diecinueve de noviembre del dos mil doce, ante la Dra. Sandra Verónica Barraqueta Molina, Notaría Vigésimo Sexta Suplente del cantón Quito, se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado “Fideicomiso Punta Azul”, compareciendo en calidad de Constituyente Promotor y/o Beneficiario, la compañía RHR S.A., y siendo su objeto el desarrollo y promoción de un proyecto inmobiliario.

Dos años más tarde, mediante escritura pública celebrada el veintinueve de enero del dos mil catorce, ante el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, se llevó a cabo el contrato de sustitución de fiduciaria y reforma integral del fideicomiso en lo principal se modificó el tipo de negocio fiduciario transformándose a uno de administración y tenencia de bienes inmuebles.

Mediante escritura pública de fecha tres de julio de dos mil trece, celebrada ante el Notario Público Primero del cantón Jama, se llevó a cabo el aporte del 46,63% de derechos y acciones fincados en un lote de terreno cuya superficie es de 23,69 has., al patrimonio del Fideicomiso; y, mediante escritura pública de fecha dieciocho de febrero de dos mil catorce, celebrada ante el Notario Público Primero del cantón Jama, se aportó el 53,37% de derechos y acciones restantes, consolidando el Fideicomiso de esta manera la propiedad del bien.

El contrato constitutivo del Fideicomiso de Administración y Tenencia Punta Azul establece que, para proceder con el registro de la cesión de derechos fiduciarios, se necesita cumplir con lo siguiente:

- a) Haber obtenido la aprobación de la junta del fideicomiso para la cesión de derechos fiduciarios, ya que la cláusula vigésima del contrato de Fideicomiso estipula: *“Para que la fiduciaria pueda registrar las cesiones de derecho, se requerirá que se encuentren previamente autorizados por la Junta del Fideicomiso”*

⁷⁹ Ecuador, LMV, Disposición Quinta.

- b) Incluir en los antecedentes de las cesiones de derechos fiduciarios la fecha de celebración de la junta en la cual se autorizó realizar dicha cesión.
- c) Incluir si han existido cesiones anteriores y el detalle de las mismas.
- d) Adjuntar la información solicitada por la Fiduciaria respecto de la aplicación de las políticas de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos
- e) Declaración que la cesión no surtirá efectos contra la fiduciaria ni contra terceros sino desde la fecha de la aceptación por parte de la fiduciaria a efectos de aplicar políticas para la prevención lavados de activos y financiamiento de delitos o que la mencionada cesión no cumpla con todos los requisitos legales.
- f) Incluir el porcentaje de participación o del bien relacionado con la cesión, debiendo anotarse, en este último caso, en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentre el bien.
- g) Incluir quien asume las obligaciones contraídas por cedente, en el contrato de constitución.

En adición a los requisitos establecidos en el contrato constitutivo del Fideicomiso, para el registro de la cesión de derechos fiduciarios, la Superintendencia de Compañías, a través del Oficio No. SCVS.IRQ.DRMV.SC.0000.111.00000.OF de trece de abril de dos mil dieciséis, puso en conocimiento de la Fiduciaria que la compañía RHR estaba realizando directamente promesas de compraventa y acuerdos de venta de derechos fiduciarios por instrumentos privados, con lo que se habría inobservado lo dispuesto en el artículo 110 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, en concordancia con el artículo 9, del Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, que en su parte pertinente dispone que la cesión de derechos fiduciarios deberá instrumentarse con las mismas solemnidades utilizadas para la constitución del negocio fiduciario, es decir mediante escritura pública y que esta no surtirá efectos contra la fiduciaria ni contra terceros, sino desde la fecha de aceptación por parte de la Fiduciaria, así como también en el caso de que los derechos sean cedidos, deberán anotarse en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se hallen ubicados los bienes.

En el mismo oficio también se señala que en el caso de que los fideicomisos mercantiles cuyos constituyentes no hayan realizado el aporte de bienes al patrimonio autónomo para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, no podrán ceder derechos ni transferir obligaciones emanadas de tales contratos, y conmina a la fiduciaria a actuar

de manera diligente y profesional previo a realizar la aceptación de las cesiones de derechos fiduciarios.

Así también indica que los derechos fiduciarios no constituyen valores y, por lo tanto, no son negociables ni son objeto de oferta pública, promoción, publicidad, es así que no pueden ser utilizados como medio de invitación al público en general. Tomado como referencia lo mencionado con anterioridad, los derechos fiduciarios no son susceptibles de promoción, por consiguiente, si estos actos se realizan, implica una transgresión a lo dispuesto en la norma.

Por lo expuesto, el Ente de Control solicitó a la fiduciaria que, previo el registro de la cesión de derechos fiduciarios celebrados con relación al negocio fiduciario, verifique si en el contrato de cesión de derechos fiduciarios se cumplió con lo siguiente:

- a) Declaración juramentada por parte del Representante Legal de RHR de que los recursos de los inversionistas ingresaron a las cuentas de RHR, así como que no han sido comprometidos o transferidos total o parcialmente los derechos fiduciarios a ser cedidos y que los mismos se encuentren libres de gravámenes
- b) Certificación fiduciaria de los bienes aportados y valor de cada uno según balance del Fideicomiso, con fecha del mes inmediato anterior al de la fecha de la cesión.
- c) Incluir una declaración en donde se indique que RHR entregó al cesionario una copia del contrato de constitución del Fideicomiso y sus reformas (en caso de que hubiere) y que el cesionario ha leído y entendido en su totalidad su contenido, así como los estados financieros del mismo.
- d) Incluir una declaración en donde se indique que el cedente de los derechos fiduciarios únicamente confiere a su titular la expectativa de recibir, en proporción al porcentaje de su participación, los bienes en caso de haberlos y/o el resultado de la gestión encomendada, cuya gestión es de medio y no garantiza resultado y por consiguiente, el beneficiario asume el riesgo del negocio fiduciario.

Finalmente la Superintendencia de Compañías, determinó que el realizar restituciones de los bienes que conforman el patrimonio o entregar resultados a los constituyentes y/o beneficiarios de los negocios fiduciarios, podría generar perjuicios a terceros, concretamente a los promitentes compradores y suscriptores de los acuerdos de venta de derechos fiduciarios otorgados por instrumentos privados, así como también a los cesionarios de dichos derechos bajo las modalidades de condición suspensiva u obligación de recompra, a través de instrumento público, lo que podría acarrear a la fiduciaria responsabilidades en el ámbito administrativo.

Cesiones de derechos realizadas por el Constituyente del Fideicomiso:

Caso RHR - JWRV

- a) Con fecha ocho de abril de dos mil catorce, ante el Notario Décimo del Cantón Quito, Dr Diego Javier Almeida Montero, RHR cedió y transfirió el 0.27% de derechos fiduciarios de beneficiario que mantenía la compañía en el Fideicomiso a favor de JWRV, obligándose en este mismo acto la compañía RHR a recomprarlos y el señor JWRV a venderlos en un plazo de 365 días contados a partir del ocho de abril de dos mil catorce.
- b) Co fecha ocho de abril del dos mil quince JWRV y RHR negociaron la recompra de los derechos fiduciarios materia de la presente cesión, luego de haber convenido en cosa y precio, quedando pendiente la escritura pública relativa a dicha negociación.
- c) Mediante comunicación de fecha diecisiete de abril de dos mil diecisiete, JWRV solicita a la administradora fiduciaria del Fideicomiso se indique si la cesión de derechos fiduciarios del fideicomiso mercantil Punta Azul, que otorgó RHR a favor de JWRV, por un valor de USD\$ 89.733,00 se encuentra registrada o no. Y en caso de que no se encuentre registrada, se solicitaba el registro de la misma.

Caso RHR- ECB

- a) Mediante comunicación de diez de febrero de dos mil diecisiete, ECB solicita a la administradora fiduciaria, el registro de la cesión de derechos fiduciarios celebrada entre ECB y MarktradeCorp por un porcentaje del 0.74% de derechos fiduciarios de beneficiario sobre el Fideicomiso Punta Azul. La cesión de derechos se efectuó mediante escritura pública celebrada el veintinueve de enero de dos mil catorce, ante el Dr. Diego Javier Almeida Montero, Notario Décimo del cantón Quito.

Caso RHR – RAT

- a) Mediante comunicación de veinte y siete de octubre de dos mil dieciséis, RAT solicita a la administradora fiduciaria el registro de la cesión de derechos celebrada el siete de abril de dos mil catorce ante el Notario Décimo del cantón Quito, Dr. Diego Javier Almeida Montero, contrato por una cuantía de USD\$120.000,00.

Caso RHR – RD

- a) Mediante comunicación de veinte y uno de julio de dos mil dieciséis, RD solicitó el registro de la cesión de derechos fiduciarios celebrada el quince de julio de dos

mil trece ante el Notario Décimo del cantón Quito, Dr. Diego Javier Almeida Montero por un porcentaje de 1.04% de derechos fiduciarios de beneficiario sobre el Fideicomiso Punta Azul. Se firmó como respaldo de la cesión de derechos fiduciarios un pagaré con vencimientos sucesivos por una suma de USD\$ 62.415,06.

Se considera relevante mencionar que todas las cesiones de derechos que suscribían los cesionarios con RHR guardaban un mismo tipo de formato, estipulando entre sus cláusulas más relevantes lo siguiente:

- a) Restitución o liquidación de beneficios: Las partes libre y voluntariamente reconocen y aceptan que la restitución o liquidación de beneficios del Fideicomiso Punta Azul, que comporta la transferencia de dominio del área de terreno atiente o relativa a los derechos fiduciarios de beneficiario materia de esta cesión, está condicionada a la cancelación total del precio determinado en la cláusula cuarta de precio y forma de pago, así como a la aprobación definitiva por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama, del cuadro de alícuotas y linderos, y elevado a escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Jama, la Declaratoria de Propiedad Horizontal, debiendo el cesionario comparecer a la suscripción de la restitución o liquidación parcial del Fideicomiso al solo requerimiento por escrito de éste.
- b) Pacto de recompra: Los comparecientes convenían que el cesionario se reservaba para sí la opción de vender a RHR los derechos fiduciarios de beneficiario, mientras que RHR acordaba la obligación de recomprar tales derechos.

Respuesta de la Fiduciaria.

La Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Punta Azul, en respuesta a las solicitudes de registro cesiones de derechos fiduciarios contestó en todos los casos que dichas cesiones no podían ser registradas ya que no cumplían con lo determinado en el contrato constitutivo del fideicomiso ni con los requerimientos determinados por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, así también informaron a los cesionarios que el único beneficiario del fideicomiso es la compañía RHR S.A.

Caso práctico dos: Mediante escritura pública de fecha diecisiete de enero de dos mil tres, celebrada ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el catorce de febrero de dos mil tres, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado

Fideicomiso Flores Verdes, el objeto del fideicomiso era construir el Conjunto Residencial El Paraíso y proceder con la venta de las respectivas unidades de vivienda que conformaban el referido proyecto inmobiliario, compareció a su constitución en calidad de constituyente y beneficiario A, la compañía BLS CIA. LTDA, y en calidad de constituyente y beneficiario B, el señor ETO.

Mediante escritura pública otorgada el nueve de agosto de dos mil cuatro, ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del cantón Quito, se realizó la reforma del fideicomiso con relación a la participación de los resultados del desarrollo del proyecto y el constituyente ETO cedió la totalidad de sus derechos de beneficiario a la compañía Nitro S.A.

Mediante escritura pública otorgada el primero de agosto de dos mil cinco, ante el Dr. Germán Flor Cisneros, Notario Tercero Suplente del cantón Quito, se reformó integralmente el Fideicomiso, en lo principal se modificó el tipo de negocio fiduciario transformándose el mismo a uno de administración y tenencia de bienes inmuebles.

Caso Nitro- FREV

El cinco de septiembre de dos mil dieciséis, FREV y la Nitro S.A. suscribieron un contrato de mutuo o préstamo, por el valor de USD\$318.829,17. En dicho contrato la compañía Nitro S.A. compareció en calidad de deudor y FREV en calidad de acreedor, constando como una de las condiciones del crédito que, en caso de que el deudor no cuente con los recursos monetarios para cumplir la obligación, el deudor acepta recibir como pago de su acreencia, inmuebles de unos de los Proyectos de propiedad de Nitro S.A.

Mediante escritura pública otorgada el nueve de septiembre de dos mil catorce, se llevó a cabo el contrato de cesión de derechos fiduciarios celebrado entre FREV y Nitro S.A., contrato a través del cual la citada compañía cedió los derechos fiduciarios fincados sobre el Fideicomiso Flores Verdes, exclusivamente sobre cinco unidades inmobiliarias del Conjunto Residencial El Paraíso.

En la cláusula cuarta del contrato de cesión de derechos fiduciarios, se establece la compañía Nitro S.A., y FREV solicitarán a la administradora fiduciaria como representante legal del Fideicomiso Flores Verdes, que tome nota de la referida cesión y del registro contable que corresponda.

El veinte y dos de junio de dos mil diecisiete FREV solicitó a la fiduciaria, en su calidad de Beneficiario del Fideicomiso, el registro de la cesión de derechos efectuada el

nueve de septiembre de dos mil catorce y la restitución de las alícuotas correspondientes a cinco unidades inmobiliarias del Fideicomiso Flores Verdes.

Respuesta de la Fiduciaria.

La Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Flores Verdes, en respuesta a la solicitud de registro de la cesión de derechos fiduciarios, contestó que no podía registrarle como beneficiario del Fideicomiso ya que a esa fecha no se encontraba marginada la escritura de cesión de derechos en el Registro de la Propiedad y al no ser beneficiario del Fideicomiso, no podía proceder con la restitución de los bienes inmuebles.

Análisis de casos

Previo el análisis del caso práctico uno se considera necesario citar que el Oficio No. 10115-2016-UJGPP de 10 de junio de 2016, emitido por la Jueza de la Unidad de Garantías Penales, con competencia en delitos flagrantes, determinó que las empresas Marketing S.A., RHR S.A., y Energy S.A. son compañías relacionadas con Nitro S.A.

En línea con lo anterior, la Superintendencia de Bancos por medio de la Resolución SB-INSFPR-2015-491, del veinte y dos de junio de dos mil quince, prohíbe a Nitro S.A. y sus compañías vinculadas, efectuar nuevas captaciones o la instrumentación de renovaciones de dichas captaciones, así como la prohibición de efectuar cualquier operación, acto o contrato jurídico que pueda afectar a la situación económica financiera de la entidad, por lo tanto las cesiones de derechos celebradas por RHR, van en contra de la prohibición efectuada por la Cartera de Estado antes mencionada.

Análisis del caso práctico uno: Como se expuso, en el caso del Fideicomiso Punta Azul, se celebraron varias cesiones de derechos fiduciarios entre personas naturales y la compañía RHR beneficiaria del Fideicomiso, quién captó recursos de los cesionarios a quienes les denominaban inversores y con quienes suscribían acuerdos de venta de derechos fiduciarios o contratos de préstamos a plazos materializados a través de pagarés, que ofrecían un plazo determinado para el perfeccionamiento de la cesión de derechos fiduciarios, así como el reconocimiento de una rentabilidad o pago de intereses con tasas superiores a las tasas de interés pasivas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

De la revisión efectuada a los expedientes proporcionados por la administradora fiduciaria del Fideicomiso Punta Azul, se pudo determinar que las cesiones de derechos no se perfeccionaron por falta de cumplimiento de las solemnidades establecidas en la ley y en el contrato, es decir, por la falta de notificación y aceptación por parte del fiduciario.

Si bien es cierto, en los casos expuestos del Fideicomiso Punta Azul se evidenciaron las notificaciones de registro de la cesión de derechos a la fiduciaria, estas no pudieron ser registradas por falta de cumplimiento de las solemnidades establecidas en la ley y en el contrato de constitución.

Por consiguiente, se puede concluir que la notificación de las cesiones de derechos a la fiduciaria es de vital importancia ya que le permite al cesionario conocer las particularidades del fideicomiso y en este caso en específico el cumplimiento de solemnidades para su registro, por esta razón, la falta de notificación de la cesión de derechos fiduciarios a la fiduciaria si puede convertirse en un mecanismo de vulneración de derechos de terceras personas.

Análisis del caso práctico dos: Este caso reviste de un análisis especial ya que FREV cuando notificó a la fiduciaria del registro de su cesión de derechos, correspondiente a cinco unidades inmobiliarias que conformaban el patrimonio autónomo del Fideicomiso, ésta no cumplía con la solemnidad de marginación en el Registro de la Propiedad y como se ha explicado en el presente trabajo de investigación, la marginación de este acto en el Registro Público que corresponda constituye un requisito de validez para su registro.

El problema que surgió en el presente caso es que la fiduciaria, cuando recibió la notificación efectuada por FREC, respecto del registro de la cesión de derechos y la restitución de las unidades inmobiliarias, éstas fueron ya transferidas al Constituyente del Fideicomiso (cedente).

En este caso se puede determinar que la falta de notificación de la cesión de derechos puede inducir al error a la fiduciaria, quién en desconocimiento de los actos realizados por el constituyente / beneficiario, cumplió la instrucción realizada por éste y, sin conocimiento, vulneró el derecho de una tercera persona, dado que para la fiduciaria el beneficiario, titular de derechos fiduciarios, era la compañía Nitro S.A.

La importancia de la notificación en este caso en particular se vincula con la afectación directa que tiene la fiduciaria al control y toma de decisiones, ya que la fiduciaria, en primera instancia desconociendo de la cesión de derechos celebrada entre el beneficiario y FREC, restituyó los bienes en cumplimiento de las instrucciones impartidas por Nitro S.A., afectando de esta manera al patrimonio de FREC (cesionario).

Del análisis efectuado a los casos que se suscitaron con Nitro S.A., y sus empresas vinculadas se puede determinar que estas compañías utilizaron la figura de la cesión de derechos fiduciarios y generaron afectaciones a los derechos de terceras personas, lo cual

está siendo investigado por la instancia respectiva, para determinar si se configuran hechos que pudieran derivar en responsabilidades en el ámbito penal. Se podría considerar una conducta dolosa en estas situaciones, dado que estas empresas, a pesar de contar con una prohibición expresa de celebrar contratos que busquen realizar nuevas captaciones, lo hicieron. Además, tenían pleno conocimiento de que la omisión de notificación las cesiones de derechos a la fiduciaria impediría a los cesionarios ejercer sus derechos como nuevos beneficiarios del fideicomiso.

Conclusiones

Una vez analizada cómo la falta de notificación en las cesiones de las cesiones de derechos fiduciarios, en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, puede ser utilizada como un mecanismo de afectación a derechos de terceras personas, cabe realizar las siguientes conclusiones al respecto:

1. El derecho fiduciario se cataloga como un derecho personal que goza de un contenido patrimonial, que puede ser transmisible y nace como consecuencia de la celebración de un contrato de fideicomiso mercantil, el cual se encuentra conformado por el aporte de bienes que realiza el constituyente a éste.
2. Los derechos fiduciarios en el Ecuador, a pesar de ser transmisibles, no constituyen un título valor *per se*, por lo tanto, no pueden ser considerados como negociables, ni objeto de oferta pública, publicidad o promoción y no le otorgan a su propietario la titularidad sobre los bienes que compongan el patrimonio autónomo, únicamente le confiere la expectativa de recibir los mismos en porcentaje de su participación, una vez cumplidas las instrucciones fiduciarias señaladas en el respectivo contrato de constitución del Fideicomiso.
3. La notificación reviste una importancia fundamental en la existencia y ejecutividad de los actos jurídicos. Este proceso asegura que las partes involucradas tengan un conocimiento efectivo sobre los actos, decisiones o eventos que les conciernen, facilitando así el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones. Además, la notificación se erige como un pilar esencial para el derecho a la seguridad jurídica, al establecer un marco de transparencia y certeza en las relaciones contractuales.
4. La falta de notificación fiduciaria, en la cesión de derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles presenta las siguientes consecuencias:
 - 4.1. Impide que la cesión de derechos genere efectos jurídicos tanto para la fiduciaria como para el nuevo beneficiario, ya que este último no adquiere la titularidad de los derechos cedidos. En este escenario, el cesionario no adquiere la titularidad de los derechos cedidos, ya que la fiduciaria continúa considerando al beneficiario anterior como titular de los derechos fiduciarios.
 - 4.2. Incide directamente en el control y la toma de decisiones por parte del fiduciario en la gestión del fideicomiso. La fiduciaria persiste en interactuar

con el beneficiario original sin tener conocimiento de que sus derechos han sido cedidos a un tercero, lo cual ocasiona confusión en las decisiones y la distribución de los bienes y recursos del patrimonio autónomo.

4.3. Puede eventualmente perjudicar derechos de los nuevos beneficiarios.

5. La notificación de la cesión de derechos fiduciarios juega un papel crucial al prevenir posibles complicaciones para la administradora. Facilita un control de efectivo, una toma de decisiones informada y una gestión adecuada del fideicomiso, evitando así problemas innecesarios en el futuro.

1. Recomendaciones

1. La protección de los derechos de cedentes y cesionarios, así como la responsabilidad fiduciaria en los fideicomisos de administración y tenencia de bienes inmuebles, son temas sensibles en el ámbito de las cesiones de derechos fiduciarios, y para garantizar la protección de las partes, es fundamental que se conozcan los derechos y responsabilidades que corresponden a cada uno, por lo tanto, la fiduciaria podría implementar, dentro de sus canales de comunicación, un aviso en donde se indique al público en general que las cesiones de derechos deben ser notificadas a la fiduciaria para que ésta pueda registrar al nuevo beneficiario. Así también podrían establecer como una práctica diligente, el utilizar formatos de cesiones de derechos en donde se establezca la obligación de notificar a la fiduciaria para que la cesión produzca efectos jurídicos.
2. A pesar de que los derechos fiduciarios constituyen un derecho personal transmisible, se sugiere reformar el Artículo 9, del Título XIII, Capítulo I, Sección IV, Disposiciones Generales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. La propuesta consiste en establecer la obligatoriedad de la comparecencia de la fiduciaria en los contratos de cesión de derechos fiduciarios, con el fin de que, a través de dicha comparecencia, la fiduciaria se considere notificada.

Esta recomendación se fundamenta en la protección de los derechos de los cesionarios, quienes busca formar parte del contrato de fideicomiso como beneficiarios. La comparecencia de la fiduciaria en la cesión de derechos facilitaría su notificación. Aunque se reconoce que la comparecencia podría plantear eventualmente problemas operativos, es importante destacar esta medida

no solo sería beneficiosa para el cesionario al garantizar la notificación de la fiduciaria a través de su comparecencia, sino también para la fiduciaria ya que le permitiría establecer un honorario adicional en el contrato de constitución del fideicomiso debido a la revisión y comparecencia de este tipo de contratos.

3. El Registro de la Propiedad debería emitir certificados en donde consten quiénes son titulares de derechos fiduciarios, esta certificación permitiría un mejor control a la administradora fiduciaria de las cesiones de derechos que efectuaron sus beneficiarios.

Bibliografía

- Abad Jara, Sebastián, y Roberto Eguiguren Calisto. “La procedencia de la acción de protección contra particulares en el Ecuador”. *Iuris Dictio*, n° 29 (2022): 1–17. doi:<http://dx.doi.org/10.18272/iu.v29i29.2376>.
- Aedo Barrena, Sebastián Eduardo. “Tienen los contratos efectos reales en nuestro sistema? A propósito de la dualidad del título - modo de adquirir”. *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte* 13, n° 2 (2006): 15–37. doi:<https://doi.org/10.22199/S07189753.2006.0002.00002>.
- Ecuador. *Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros*. Registro Oficial 186 Suplemento, 10 de diciembre de 2022.
- . *Código Civil*. Registro Oficial 46, Suplemento, 14 de junio de 2005.
- . *Código Orgánico General de Procesos*. Registro Oficial 506, Suplemento, 22 de mayo de 2015.
- . *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*. Registro Oficial 215, Suplemento, 22 de febrero de 2006.
- . *Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores*. Registro Oficial 332, Suplemento, 12 de septiembre de 2014.
- . *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008. <https://www.fielweb.com/Index.aspx?157Rabf6ik65998#app/buscador>.
- García Amado, Juan Antonio. “Responsabilidad Jurídica”. *Eunomía, Revista en Cultura de la Legalidad*, n° 1 (2011): 125–32.
- INEAF Business School. “Glosario Jurídico”. Accedido 11 de enero de 2023. <https://www.ineaf.es/glosario-juridico/titulo-oneroso>.
- Gomez De La Torre Reyes, Diego. *El Fideicomiso Mercantil*. 1ª ed. Quito: AlbazulFocet, 1998.
- González Torre, Roberto. *Manual de Fideicomiso en Ecuador y América Latina*. Edino. Quito, 2009.
- Gutiérrez, Pedro Federico. *Los Fideicomisos y las obligaciones negociables*. Mendoza: Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998.
- Hierro, David Francisco Delgado del. “La notificación electrónica como medio principal para comunicar el contenido de actos administrativos y providencias judiciales”. *Revista de Derecho Público*, n° 97 (2022). doi:10.5354/0719-5249.2022.69182.
- Larrea Holguin, Juan Carlos. *Manual Elemental de Derecho Civil en Ecuador*. Vol. II. Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005.
- Lopez Avedaño, Janner. “El valor de las Notificaciones. A propósito del comportamiento de los operadores de justicia”. *La ley - El ángulo legal de la noticia*, 2020. <https://laley.pe/art/9959/el-valor-de-las-notificaciones-a-proposito-delcomportamiento-de-los-operadores-de-justicia>.
- Marquez, Jose Fernando. “Para qué sirve el Fideicomiso?” *Anuario de derecho civil*, 2012.
- Pérez, Gisela, y Leticia Gutiérrez. “Efectos de la naturaleza jurídica del fideicomiso en el sistema jurídico mexicano” 51 (2009): 143–69.
- Ramirez, Carlos. Sentencia 0079-2010, No. 0150-2007 (Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil de Familia 28 de enero de 2010).

- Rodriguez Azuero, Sergio. “El fideicomiso mercantil contemporáneo”. *Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales* 70 (2007): 7–55.
- Sablich Huamani, Charles Alexander. “El contrato de fideicomiso: regulación y perspectivas de desarrollo en el Perú”. Universidad Nacional “San Luis Gonzaga” de ICA, 2010. https://issuu.com/charlesalexandersablichhuamani/docs/el_contrato_de_fideicomiso_regulaci.
- Salas Millones, Carlos. “Las notificaciones y sus clases”. El portal jurídico de IUS ET VERITAS. *IUS 360*, 2016. <https://ius360.com/las-notificaciones-y-sus-clases/>.
- Varón, Juan Carlos, y Germán Abella. *Derechos fiduciarios y mercado de valores. Reflexiones frente a la normativa colombiana*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Derecho, Ediciones Uniandes, Asociación de Fiduciarias, 2013. <http://www.jstor.org/stable/10.7440/j.ctvjhzrwf>.
- Villalobos, Catalina. “Resumen sobre negocios fiduciarios”. *Docplayer*. Accedido 16 de septiembre de 2023. <https://docplayer.es/8726402-Resumen-sobre-negocios-fiduciarios.html>.