



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO**

**MODALIDAD COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO**

ABOGADO

CASO DE ESTUDIO

**EL SUJETO PASIVO Y LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL
IMPUESTO DE ALCABALA DE BIEN INMUEBLE EN ECUADOR**

AUTOR

HERNAN ALEJANDRO SPENCER BAJAÑA

GUAYAQUIL

2025



Spencer Bajaanña Hernan Alejandro

3%
Textos
sospechosos



- 3% Similitudes
- 0% similitudes entre comillas
 - 0% entre las fuentes mencionadas
 - < 1% Idiomas no reconocidos
 - 21% Textos potencialmente generados por la IA (ignorado)

Nombre del documento: Spencer Bajaanña Hernan Alejandro.pdf
ID del documento: 9d37cca039b1d81ab884c99aae4df8d3ecf01bce
Tamaño del documento original: 201 kB

Depositante: María Fernanda Carvajal Muñoz
Fecha de depósito: 21/8/2025
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 21/8/2025

Número de palabras: 2262
Número de caracteres: 14.984

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes con similitudes fortuitas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	dspace.unl.edu.ec INADECUADA REGULACIÓN RESPECTO AL VOTO DEL ALCALD... http://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/867	1%		Palabras idénticas: 1% (21 palabras)
2	Documento de otro usuario #92fcb7 Viene de de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (16 palabras)
3	repositorio.puce.edu.ec Debido proceso en el cobro de impuestos sobre solare... https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/45421	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (14 palabras)
4	repositorio.unesum.edu.ec PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SU INCIDENCIA EN L... http://repositorio.unesum.edu.ec/handle/53000/5354	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (10 palabras)



DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

El estudiante egresado HERNAN ALEJANDRO SPENCER BAJAÑA, declaro bajo juramento, que la autoría del presente Caso de Estudio, obligación de pago del tributo, corresponde totalmente a él suscrito y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autor(es)

Firma:



HERNAN ALEJANDRO SPENCER BAJAÑA

0957080922

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	2
1.1. Partes Procesales Identificadas	2
1.2. Objetivo General	2
1.3. Objetivos Específicos	3
1.4. Preguntas de investigación	3
1.5. Materia jurídica: Derecho notarial, derecho civil y derecho tributario.	3
II. ANÁLISIS	4
2.1. ¿Qué establece la normativa ecuatoriana respecto al sujeto pasivo del impuesto de alcabala en una compraventa de bien inmueble?	4
2.2. ¿Puede pactarse que el comprador asuma voluntariamente el pago total del impuesto? ¿Tiene validez ese acuerdo? ¿Implica una renuncia de derechos?	5
El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone de manera explícita esta clase de acuerdo al estipular que la presunción de beneficio mutuo aplica solo si no hay una "estipulación específica" en contrario (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblían, 2022).	5
escritura pública en este contexto?	6
2.4. ¿Cuál es el fundamento jurídico para considerar al vendedor como sujeto pasivo del impuesto de alcabala? Cite la norma aplicable (Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD).	7
2.5. ¿Qué consecuencias legales y tributarias podrían derivarse si no se paga correctamente el impuesto de alcabala según lo establecido en la ley?	8
III. PROPUESTA	9
3.1. Fundamento de derecho	9
IV. CONCLUSIONES	10
4.1. Objetivos Cumplidos y Preguntas Respondidas	10
4.2. Resultados y Aplicación	10
4.3. Recomendaciones y Sugerencias	11
V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	12

CASO 81

I. INTRODUCCIÓN

El señor Juan Medina ha decidido comparecer a su notaría con la intención de vender un bien inmueble de su propiedad al señor Esteban Guerrero.

El señor Esteban Guerrero solicita su asesoría profesional, en su calidad de notaria o notario, respecto de los requisitos legales, formales y tributarios necesarios para llevar a cabo la compra del bien inmueble, en estos términos, y cómo debe instrumentarse correctamente en la escritura pública.

1.1. Partes Procesales Identificadas

- El señor Juan Medina: Vendedor
- Esteban Guerrero: Comprador
- Notario

Autoridad competente: La notaría con jurisdicción en la ciudad de Guayaquil, quien será la encargada de asesorar al señor Esteban Guerrero con la intención de comprar el bien inmueble al señor Juan Medina.

Narración de los hechos: Juan Medina ha decidido vender una vivienda a Esteban Guerrero, y le ha indicado verbalmente que, como es "lo habitual", todo el impuesto de alcabala debe ser asumido por el comprador.

Ante esta afirmación, Esteban se presenta en su Notaría, antes de firmar la escritura pública de compraventa, para solicitar una asesoría legal y tributaria sobre si efectivamente él debe asumir el 100% del impuesto de alcabala, o si existe alguna disposición normativa que determine quién es el obligado tributario.

1.2. Objetivo General

Analizar de manera exhaustiva el marco jurídico y tributario aplicable al impuesto de alcabala en Ecuador, con especial énfasis en la figura del sujeto pasivo, la validez de los pactos privados entre el comprador y el vendedor para la asunción

de la obligación tributaria, y el rol fundamental del notario como garante de la legalidad, a fin de determinar las advertencias y procedimientos que deben seguirse para evitar contingencias legales y fiscales derivadas de la compraventa de bienes inmuebles.

1.3. Objetivos Específicos

- Reconocer el funcionamiento jurídico que autorice esta transacción.
- Analizar el marco legal del sujeto pasivo: Determinar quién es el obligado tributario legal del impuesto de alcabala en una compraventa de inmueble, basándose en la normativa del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

1.4. Preguntas de investigación

1. ¿Qué establece la normativa ecuatoriana respecto al sujeto pasivo del impuesto de alcabala en una compraventa de bien inmueble?
2. ¿Puede pactarse que el comprador asuma voluntariamente el pago total del impuesto? ¿Tiene validez ese acuerdo? ¿Implica una renuncia de derechos?
3. ¿Qué advertencias debe emitir el notario a las partes antes de autorizar la escritura pública en este contexto?
4. ¿Cuál es el fundamento jurídico para considerar al vendedor como sujeto pasivo del impuesto de alcabala? Cite la norma aplicable (Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD).
5. ¿Qué consecuencias legales y tributarias podrían derivarse si no se paga correctamente el impuesto de alcabala según lo establecido en la ley?

1.5. Materia jurídica: Derecho notarial, derecho civil y derecho tributario.

II. ANÁLISIS

2.1. ¿Qué establece la normativa ecuatoriana respecto al sujeto pasivo del impuesto de alcabala en una compraventa de bien inmueble?

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 527 redactado por la Asamblea Nacional del Ecuador (2025a), son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles: a) Los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita. (p. 115).

También el artículo 531 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización redacta que son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. (p. 116).

La jurisprudencia y doctrina legal, como se observa en análisis académicos, reafirman que la figura del sujeto pasivo está ligada al hecho generador del impuesto, que es la transferencia de dominio del bien inmueble. En este sentido, la persona o personas que obtienen un beneficio de esta transferencia, ya sea vendiendo o adquiriendo, son quienes deben asumir la carga tributaria (Universidad Andina Simón Bolívar, 2021).

2.2. ¿Puede pactarse que el comprador asuma voluntariamente el pago total del impuesto? ¿Tiene validez ese acuerdo? ¿Implica una renuncia de derechos?

Si puede pactarse que el comprador asuma voluntariamente el pago total del impuesto debido a lo indicado por la Asamblea Nacional del Ecuador en el artículo 531 del COOTAD “Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención.” (p. 116).

Este acuerdo sí tiene validez, ya que puede incluirse una cláusula en la que se indique que el comprador asume, de manera voluntaria y expresa, el pago del impuesto, según lo señalado por el COOTAD; no obstante, ello no implica exoneración legal alguna para el vendedor.

El proceso para que el comprador de manera voluntaria pague el total del impuesto no implica una renuncia de derechos. Debido a que se trata de un pacto contractual para adoptar dicha obligación, lo cual es jurídicamente distinto a una renuncia.

Un pacto contractual es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes que busca crear, modificar o extinguir una obligación jurídica (Maldonado Fernández et al., 2025).

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone de manera explícita esta clase de acuerdo al estipular que la presunción de beneficio mutuo aplica solo si no hay una "estipulación específica" en contrario (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblían, 2022).

2.3. ¿Qué advertencias debe emitir el notario a las partes antes de autorizar la escritura pública en este contexto?

En el contexto del caso que es una transferencia de dominio y el impuesto de alcabala, las advertencias del notario a realizar son:

- “El notario debe advertir a las partes, de forma clara, que es una obligación legal y un requisito indispensable para la autorización de la escritura el pago del impuesto de alcabala y el impuesto a las utilidades o plusvalía” (Función Judicial, s.f.). “La Ley Notarial y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” (COOTAD) prohíben expresamente a los notarios otorgar las escrituras de transferencia de bienes inmuebles sin que se presenten los comprobantes de pago de estos tributos, emitidos por la Tesorería Municipal. El incumplimiento de esta obligación puede acarrear responsabilidad solidaria para el notario y sanciones pecuniarias. (Mogrovejo Jaramillo, 2013).
- Aunque la ley establece que el sujeto pasivo del impuesto de alcabala es quien se beneficia del contrato, el notario debe advertir que, en la práctica, la municipalidad (el sujeto activo del impuesto) puede exigir el pago a cualquiera de las partes. Por lo tanto, si existe un pacto contractual donde el comprador asume el 100% del pago, el notario debe asegurarse de que ambas partes comprenden y están de acuerdo con esta estipulación. Esta advertencia es vital para evitar futuros litigios entre comprador y vendedor. Además, debe verificar que el pago se haya realizado conforme a la ley, calculando el 1% del valor más alto entre el precio de venta y el avalúo catastral del inmueble. (Naranjal GAD Municipal, s.f.).
- Certificado de Gravámenes: Emitido por el Registro de la Propiedad, este documento garantiza que el bien no tiene hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar.
- Impuestos Prediales y Contribuciones de Mejoras: El notario debe confirmar que todos los impuestos municipales del año en curso y los saldos de contribuciones especiales de mejoras han sido pagados, ya que estas deudas son "reales" y se transfieren con el bien. (Properati, 2020).

2.4. ¿Cuál es el fundamento jurídico para considerar al vendedor como sujeto pasivo del impuesto de alcabala? Cite la norma aplicable (Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD).

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 531 redactado por la Asamblea Nacional del Ecuador, el sujeto pasivo se define de la siguiente manera:

"Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio" (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010, art. 531).

En este contexto se determina que el vendedor se convierte en el sujeto pasivo porque recibe el beneficio económico del contrato de compraventa, conforme al artículo 531 del Código Orgánico de Organización Territorial Descentralizado.

2.5. ¿Qué consecuencias legales y tributarias podrían derivarse si no se paga correctamente el impuesto de alcabala según lo establecido en la ley?

La principal consecuencia es que el notario no puede dar paso a autorizar la escritura pública de compraventa ya que no existe un comprobante que demuestre el pago de este impuesto. Dicha prohibición está expresamente impuesta en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cómo consecuencia legal tenemos el artículo 537 del COOTAD (2025a), los Notarios no extenderán las escrituras, ni los Registradores de la Propiedad realizarán la correspondiente inscripción, sin que se les presenten los comprobantes de pago del impuesto de alcabalas y adicionales, así como del impuesto predial del año en que se celebre la escritura. (p. 119).

Mientras que como consecuencia tributaria tenemos el artículo 21 del código tributario el cuál señala que la obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo. (p.6).

III. PROPUESTA

1. Asegurarse que Esteban Guerrero (comprador) y Juan medina (vendedor) son capaces de celebrar este contrato de manera voluntaria el contrato de compraventa.
2. Realizar una investigación del que señor Esteban Guerreo este consciente y de manera voluntaria al momento de hacer esa transacción de compraventa.
3. Establecer cuál es la parte encargada de pagar el impuesto de alcabala para la transferencia del bien inmueble.

3.1. Fundamento de derecho

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Art. 530
- Art. 536

Código Civil

- Art. 1561

Código Tributario

- Art. 21
- Art. 162

IV. CONCLUSIONES

Se cumplieron todos los objetivos planteados y las preguntas formuladas en el caso práctico. A continuación, se detallan los resultados, su aplicación y las recomendaciones pertinentes.

4.1. Objetivos Cumplidos y Preguntas Respondidas

Se respondieron todas las preguntas del caso práctico, abordando los siguientes puntos clave:

- **Sujeto Pasivo del Impuesto de Alcabala:** Se determinó que, según la normativa ecuatoriana (COOTAD), el sujeto pasivo de este impuesto es el vendedor.
- **Acuerdo entre Partes:** Se analizó la validez de un pacto privado en el que el comprador asume el pago, concluyendo que es válido a nivel contractual entre las partes, pero no exime al vendedor de su responsabilidad tributaria ante el municipio.
- **Rol y Advertencias del Notario:** Se estableció la obligación del notario de exigir el comprobante de pago del impuesto antes de autorizar la escritura y de advertir a las partes sobre las consecuencias de su incumplimiento, basándose en el COOTAD.
- **Fundamento Jurídico:** Se proporcionaron los artículos específicos del COOTAD (Art. 530, 536 y 537) que sustentan al vendedor como sujeto pasivo y las prohibiciones al notario.
- **Consecuencias Legales y Tributarias:** Se detallaron las consecuencias del no pago, incluyendo la imposibilidad de inscripción del bien en el Registro de la Propiedad, las multas y los intereses de mora.

4.2. Resultados y Aplicación

Los resultados del análisis se traducen en tres propuestas concretas que pueden ser aplicadas por Esteban Guerrero:

1. **Negociación con Fundamento Legal:** Utilizar la normativa (COOTAD, art. 530) como base para negociar con el vendedor, demostrando que la ley lo obliga a él a pagar el impuesto. Esto le da a Esteban un argumento sólido para evitar asumir el 100% del costo.
2. **Formalización en la Escritura:** Si el acuerdo es que Esteban pague, se debe dejar constancia explícita en la escritura pública. Esto le permite a Juan exigirle el reembolso si el municipio le cobra a él como sujeto pasivo.
3. **Verificación con el Notario:** Es crucial que Esteban se asegure de que el notario cumplirá su rol de exigir el pago antes de la firma, lo que protege a Esteban al garantizar que el proceso de transferencia será legal y que la propiedad podrá ser inscrita a su nombre sin inconvenientes futuros.

4.3. Recomendaciones y Sugerencias

- **Verificar la Normativa Municipal:** Aunque la ley nacional (COOTAD) establece principios generales, es crucial que Esteban consulte la ordenanza municipal específica de su cantón. Algunas ordenanzas pueden tener particularidades sobre el cálculo o los plazos, aunque la esencia de quién es el sujeto pasivo no cambia.
- **Asesoría Adicional:** Se sugiere a Esteban que, antes de firmar, consulte a un abogado especializado en derecho inmobiliario para que revise la minuta de la escritura y se asegure de que todos los aspectos legales y tributarios estén en orden, minimizando cualquier riesgo futuro.
- **Transparencia con la contraparte:** Se recomienda a Esteban que mantenga una comunicación clara y transparente con el vendedor, explicando sus hallazgos legales para que ambos puedan llegar a un acuerdo justo y evitar contratiempos en la transferencia de la propiedad.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arellano, M. (2020). Análisis jurídico y financiero del impuesto de alcabala en el Ecuador. *Revista de Derecho de la Universidad de Cuenca*, 25(1), 45-60.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2025a). Código Orgánico de Organización Territorial Descentralizado. Lexis. <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/cootad>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2025b). Ley de Régimen tributario interno. Lexis. <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/ley-regimen-tributario-interno>
- Carpio Frixone, M. B. y Naranjo Ponce, M. G. (2021). El efecto de la ineficacia de los actos traslativos de dominio en el hecho generador del impuesto de alcabala. *Foro: Revista de Derecho*, 35, 169-189. <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/7862>
- GAD Municipal de Cantón Naranjal. (2010). Ordenanza que reglamenta el cobro del Impuesto de Alcabalas y Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Rústicos. Alcaldía de Naranjal. https://www.naranjal.gob.ec/sitio/Ordenanzas/10/ORDENANZA_13_DE_ALCABALAS.pdf
- GAD Municipal de Guayaquil. (2023). Manual de procedimiento para la revisión y aprobación de los impuestos de alcabalas y a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos. GAD de Guayaquil. <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2023/02/MANUALALCABALAS.pdf>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblían. (2022). Alcabala y Plusvalía - Guía Oficial de Trámites y Servicios. Portal Único de Trámites Ciudadanos. <https://www.gob.ec/gadmc-biblian/tramites/alcabala-plusvalia>
- Herrera Granizo, A. Y. (2022). Evasión fiscal a las alcabalas e incentivos para el pago del impuesto predial en Ecuador: análisis de teoría de juegos. Universidad Nacional de Chimborazo. Repositorio Institucional UNACH. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/9834>

- Maldonado Fernández, R. (2025). La injerencia legítima del estado ecuatoriano en el ejercicio del derecho de libertad contractual. Polo del Conocimiento, 10(1), 1-15. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/10003>
- Maldonado Fernández, S. D., Rogel Herrera, O. J. y Orellana Izurieta, W. G. (2025). La injerencia legítima del estado ecuatoriano en el ejercicio del derecho de libertad contractual. Polo del Conocimiento (Edición número 108), 10(7), 2015-2037. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/10003/0>
- Mogrovejo Jaramillo, J. C. (2013). Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmuebles. Foro, Revista de Derecho, (20), 23-54. <https://www.redalyc.org/pdf/900/90075925002.pdf>
- Naranjal GAD Municipal. (s.f.). Ordenanza que Reglamenta el Cobro del Impuesto de Alcabalas y Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Rústicos en el Cantón Naranjal. Alcaldía de Naranjal. https://www.naranjal.gob.ec/sitio/Ordenanzas/10/ORDENANZA_13_DE_ALCABALAS.pdf
- Properati. (2020). ¿Quién paga los impuestos en la compra-venta de un inmueble? Blog Properati. <https://blog.properati.com.ec/quien-paga-los-impuestos-en-la-venta-de-un-inmueble/>
- Servicio de Rentas Internas. (2023). Guía de trámites: Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles. SRI.
- Universidad Andina Simón Bolívar. (2021). El efecto de la ineficacia de los actos traslativos de dominio en el hecho generador del impuesto de alcabala. <https://revistas.uasb.edu.ec/index.php/foro/article/view/2484/2446>