



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

**MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA
CARRERA DE DERECHO**

TITULO:

**“REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE
REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA
REGISTRAL”**

TESIS PREVIA A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ABOGADO

AUTOR:

Vinicio Rogelio Cabezas Morales

DIRECTOR:

Dr. Sebastián Rodrigo Díaz Páez Mg. Sc.

LOJA - ECUADOR

2015

CERTIFICACIÓN

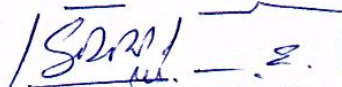
Dr. Sebastián Rodrigo Díaz Páez Mg. Sc.

DIRECTOR DE TESIS

CERTIFICO:

Que he dirigido el trabajo de Tesis para optar por el Título de Abogado, con el título Intitulado: **“REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL”**, presentado por el postulante Vinicio Rogelio Cabezas Morales; una vez que se han cumplido con las observaciones y sugerencias realizadas de mi parte, autorizo al autor la presentación del ejemplar para la respectiva sustentación y defensa ante las instancias correspondientes.

Loja, Febrero de 2015



Dr. Sebastián Rodrigo Díaz Páez Mg. Sc.

DIRECTOR DE TESIS

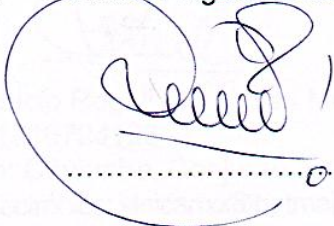
CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR, PARA LA CONSULTA, REPRESENTACION TOTAL Y PUBLICACION ELECTRONICA DEL TESIS

AUTORIA

Yo, Vinicio Rogelio Cabezas Morales, declaro ser autor del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el repositorio Institucional-Biblioteca Virtual.

AUTOR: Vinicio Rogelio Cabezas Morales

FIRMA: 

CÉDULA: 1716724123

FECHA: Loja, Febrero del 2015

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR, PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo, Vinicio Rogelio Cabezas Morales, declaro ser autor de la tesis titulada: **“REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL”** Como requisito para optar el Título de: Abogado, autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repertorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 26 días del mes de febrero del dos mil quince, firma el Autor:

Firma

Autor: Vinicio Rogelio Cabezas Morales

Cédula: 1716724123

Dirección: Cayambe, Conjunto La Habana II calles: Chile y Bolívar

Correo Electrónico: vinicamo@hotmail.com

Teléfono: 0992257378

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director de Tesis: Dr. Sebastián Rodrigo Díaz Páez Mg. Sc.

Tribunal de Grado

Dr. Felipe Neptalí Solano Mg. Sc. .

Presidente

Dr. Marcelo Costa Cevallos Mg. Sc.

Vocal

Dr. Igor Eduardo Vivanco Mg. Sc.

Vocal

AGRADECIMIENTO

Mi eterna gratitud a la Universidad Nacional de Loja, por extender el derecho al estudio y superación, permitiéndome estudiar la Carrera de Derecho.

Agradezco también a los maestros que durante el transcurso de la carrera, me impartieron en forma desinteresada sus conocimientos en el campo del Derecho y de la vida misma.

Mi agradecimiento para las autoridades de la Universidad Nacional de Loja, Modalidad de Estudios a Distancia, en especial al Dr. Sebastian Rodrigo Diaz Páez Mg. Sc., quién con su experiencia y conocimiento, ha facilitado la realización del presente estudio.

Finalmente agradezco a Dios, pues es quien me ha otorgado la bendición de estar con vida, a mí querida madre y a mi amada esposa, quienes día a día estuvieron brindándome su apoyo incondicional.

El Autor

DEDICATORIA

El presente trabajo de Tesis, está dedicado en forma especial para Dios, Por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos.

A mi querida Madre, por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien.

A mi amada esposa, por estar junto a mí y brindarme su incansable motivación y apoyo, no solo en la realización de este trabajo, sino también en el arduo camino de la vida.

A Mis hermanos, Jime, Rocy, Miry, Stalin y Arita, por estar conmigo y apoyarme siempre, los quiero mucho.

Vinicio Cabezas Morales

1. TITULO

**“REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO
REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL”**

2. RESUMEN

El Registro de la Propiedad en la actualidad es una entidad que brinda un servicio público, y que por tanto se constituye en una Institución Pública bajo Dependencia Municipal, que en su actividad tiene la misión de registrar todo acto y contrato susceptible de inscripción tanto en forma constitutiva, declarativa y publicitaria, llevando un archivo con asientos registrales en orden cronológico. Sin embargo la práctica de dicha actividad en los actuales tiempos ha requerido de mayor prolijidad y cuidado al momento de calificar un acto o contrato para su correspondiente inscripción, más aún cuando la Constitución de la República, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil entre otros, han sufrido un cambio o reforma; y finalmente con la promulgación de la Ley de Registro de Datos públicos, han producido un incremento de los asientos registrales, así como también el surgimiento de inconvenientes al momento de realizar el Registro de tal o cual acto o contrato.

De allí que se origina la necesidad de identificar la facultad y potestad que tienen los Registradores de la Propiedad, al momento de calificar un documento para registrarlo, pues la Ley de Registro solo prevé dos alternativas al momento en que dicho documento es ingresado en la entidad registral. Como primera alternativa basada en que la calificación del documento sea favorable y se lo considere como susceptible de inscripción en función de la normativa legal; y como segunda alternativa basada en que la calificación de dicho documento sea desfavorable, por tratarse de un

documento, acto o contrato que la Ley no permite inscribir. En este último caso los Registradores de la Propiedad han tenido más de un dolor de cabeza, pues en su artículo 11, y literales siguientes, se otorga a dichos servidores la atribución de inscribir todos los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, y además otorga la facultad de negar la inscripción, indicando ocho causales para hacerlo.

La presente investigación gira entorno a lo dispuesto por la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 76, literal uno, en el cual se determina que toda autoridad administrativa o judicial, garantizará el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, de tal forma que se asegurará el derecho al debido proceso. Es así que cuando un ciudadano acude a una entidad de carácter público constitutivo como lo es el Registro de la Propiedad, para solicitar la inscripción de un acto o contrato, necesariamente incursiona en un proceso que actualmente no se encuentra del todo determinado; pues la investigación de campo realizada ha permitido sacar a relucir que en los diferentes Registros inmobiliarios han formulado en forma particular su proceso de inscripción, iniciando con el ingreso de los documentos, luego a la etapa de revisión legal, para luego ingresar al repertorio y posteriormente su inscripción; pero cuando se tratar de sentar una negativa, se aplica el proceso indicado sentando la razón de que no se inscribe el acto o contrato con la debida motivación, dejando a salvo el derecho que el interesado puede acudir al Juez Civil para solicitar la inscripción.

En teoría, sería muy sencillo aplicar este proceso para los actos o contratos que a diario se ventilan en los Registros de la Propiedad; sin embargo la aparición de nuevos cuerpos legales, como el COOTAD, la Ley de Registro de Datos Públicos, y la Aparición de la Dirección Nacional de Datos, ha complicado la indicada aplicación, puesto que han surgido nuevas competencias y nuevas exigencias de carácter administrativo principalmente; es decir los Registros son instituciones que ahora dependen de los GAD Municipales y de la DINARDAP, instituciones que podrían en primera instancias solucionar los inconvenientes que preceden a las negativas registrales. Dicho de otra manera los GAD Municipales tendrían la potestad de conocer y resolver sobre las negativas sentadas por el Registrador, cuando su motivación sea por causales de carácter administrativo y que consten en el COOTAD. La práctica registral en nuestro país es una labor que requiere de una conjunción entre varios aspectos, entidades y autoridades encaminadas a brindar un servicio de calidad, con eficiencia y buen trato, como determina la Constitución en su artículo 66 numeral 25, garantizando además la seguridad jurídica inmobiliaria.

2.1 Abstract

The Land Registry today is an entity that provides a public service, and therefore constitutes a public institution under the Municipal Unit, which in its activity has a mission to record every act and subject enrollment agreement in form constitutive, declarative and advertising, carrying a file with registry entries in chronological order. However the practice of such activity in modern times has required greater thoroughness and caution when classifying a transaction or contract to its corresponding entry, especially when the Constitution of the Republic, the Civil Code, the Code of Civil Procedure between others have undergone a change or reform; and finally with the promulgation of the Law on Public Data Registry, have produced an increase in the registration records, as well as the emergence of inconveniences when making the registry of a particular act or contract.

Hence the need to identify the authority and power enjoyed by property registrars, when classifying a document to register, originates as the Registration Act provides only two alternatives at the time the document is admitted to the institution registration. As a first alternative based on the rating of the document is positive and deemed registrable as a function of the legislation; and as a second alternative based on the rating of that document is unfavorable, because it is a document, act or contract that the law does not allow to register. In the latter case the property registrars have been more of a headache, for in Articles 11 and following literals, such server is given the assignment to register all documents whose registration required or permitted

by law, and also given the power to deny registration, indicating eight grounds for doing so.

This research revolves around the provisions of the Constitution of the Republic of Ecuador in Article 76, paragraph one, in which it is determined that any administrative or judicial authority, shall ensure compliance with the rules and rights of the parties in all process in which rights and obligations of any kind, so that the right to due process will ensure decided. So when a citizen goes to a constituent entity of public nature such as the Land Registry to apply for registration of a deed or contract, necessarily ventures into a process that currently is not entirely certain; because field research has brought to light the fact that in the various real estate records in particular have made the registration process, starting with the entry of the documents, then the stage of legal review, then enter the directory and then registration; but when you try to establish a negative, the process is applied indicated laying the ground that the act or contract with the proper motivation is not inscribed, safeguarding the right of the person concerned can go to a civil court to request enrollment.

In theory, it would be easy to apply this process to the acts or contracts that are aired daily in the registers of the Property; However the emergence of new legal bodies such as COOTAD, Act Public Data Registry and the Emergence of National Data, has complicated the application indicated, since the emergence of new powers and new requirements of administrative nature primarily ; ie Records institutions are now dependent on the Municipal GAD

and DINARDAP, institutions could first solve the drawbacks instances precede negative registry. In other words the Municipal GAD would have the power to hear and resolve negative granted by the Registrar, when your motivation is for administrative and grounds stated in the COOTAD. The registry practice in our country is a task that requires a combination between various aspects, institutions and authorities aimed at providing quality service with efficiency and good treatment, as determined by the Constitution in Article 66 of paragraph 25, further ensuring safety legal estate.

3. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación trata sobre una dependencia denominada Registro de la Propiedad, institución que actualmente depende del GAD Municipal en los aspectos financiero y administrativo; y de la Dirección Nacional de Datos Públicos, en cuanto a las políticas de manejo y acceso a la información que se maneja. Tiene como misión registrar actos y contratos que la Ley exija o permita, convirtiéndose en un peldaño ineludible al momento de perfeccionar la adquisición de bienes inmuebles; y en ciertos cantones, también el Registro de Bienes en el ámbito Mercantil y Societario.

Dentro de ésta nueva etapa, el Registro de la Propiedad ha tenido la obligación de evolucionar tanto en su forma de trabajo, como también en los medios en los que se procesa y almacena la información, tomando como base nuevas normas como por ejemplo el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que en gran medida conceden a los Gobiernos Municipales y Distritos Metropolitanos facultades y competencias relacionadas con el traspaso de dominio, las regulaciones y adjudicaciones de bienes inmuebles. Con lo mencionado y como una necesidad urgente se realiza el presente trabajo de investigación encaminado a proponer al menos una reforma a la Ley de Registro, pues una reforma global sería lo más conveniente, complementado con un denominado Código de Procedimiento Registral.

La práctica registral en nuestro país es una labor que requiere de una conjunción entre varios aspectos, entidades y autoridades encaminadas a

brindar un servicio de calidad, con eficiencia y buen trato, como determina la Constitución en su artículo 66 numeral 25, garantizando además la seguridad jurídica inmobiliaria. Por tal razón y con la finalidad de dar cumplimiento a lo que establece nuestra constitución, se realiza el presente estudio en el Registro de la Propiedad del cantón Cayambe, para que se constituya como una herramienta de análisis y discusión dentro del ámbito Registral a nivel cantonal y por supuesto a nivel Nacional, con información veraz, real y actual, tendiente a simplificar el desarrollo y práctica de las actividades que tendrán como resultado final la prestación de un buen servicio, oportuno, con calidad y calidez.

El presente estudio inicia con el título y un resumen sobre la temática que se investiga complementado con una introducción sobre la problemática que existe actualmente en el País en lo referente a la Negativa Registral. Seguidamente está la Revisión Literaria conformada por: un Marco Conceptual que contiene definiciones, conceptos y antecedentes del tema en estudio; un Marco Doctrinario que menciona los diferentes principios y generalidades de la propiedad inmobiliaria así como las responsabilidades del Registrador y la seguridad Jurídica; un Marco Jurídico tendiente a estudiar y conocer la normativa legal vigente, la Constitución, el COOTAD, la Ley de Registro, la Ley de Registro de Datos Públicos, entre otros; y finalmente la Legislación Comparada con información sobre la apreciación y manejo registral a nivel internacional que nos permita conocer el desempeño y resultado que entidades similares han aplicado y obtenido.

A continuación se encuentran los Materiales y Métodos aplicados en la presente investigación, principalmente los procedimientos y técnicas como son las encuestas y entrevistas, aplicadas a funcionarios públicos a nivel nacional e internacional debidamente tabuladas, interpretadas y analizadas con la finalidad de obtener resultados reales y precisos sobre la situación actual de los Registros y las posibles soluciones. Además la investigación de campo ha servido como base para la contrastación de la hipótesis, la verificación de los objetivos planteados, así como también para la fundamentación Jurídica de la propuesta de reforma legal.

Para terminar el presente estudio se mencionan las conclusiones y recomendaciones en función de los objetivos determinados, y finalmente se presenta la propuesta de Reforma Legal, indicando las consideraciones, facultades y problemática que gira en torno a la Negativa Registral. Es importante indicar que las citas bibliográficas que han sustentado la presente investigación constan al final complementado con los anexos. Toda la información se encuentra a disposición de todas las personas que acuden a diario para realizar un trámite de inscripción, de los servidores públicos que laboran en los Registros de la Propiedad y en general a todos los estudiosos del Derecho que se encuentran incursionados en la línea del análisis y mejoramiento de las normas legales.

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1 MARCO CONCEPTUAL

4.1.1 Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad

La historia data que en Grecia y Egipto se encuentran el origen de lo actualmente se conoce como el “Registro de la Propiedad”, pues fue a partir de siglo XII A.C. cuando se empezó a realizar anotaciones en repertorios oficiales de las transacciones que se ya se realizaban sobre mercancías, y también relacionado con bienes, considerando que éstos no se reconocían como válidos mientras no se anote en los repertorio o libros oficiales destinados para ello.

Sin embargo el término Registro de la Propiedad adopta la importancia y legitimidad en el País Europeo de España, en donde con el afán de controlar la transferencia de bienes inmuebles ya sea para el pago de tributos como para proteger los intereses de los compradores, se crea un sistema cronológico de anotación con la pretensión de brindar seguridad jurídica a los negocios, motivos que llevaron a las autoridades de aquel entonces a dictar diversas Leyes y Decretos.

Es así que en el Siglo XV, El Rey Carlos V dictó la **pragmática sanción**, estableciendo como obligación el llevar un registro en los lugares cabeza de jurisdicción, en donde se anotaban todos los contratos de censo, tributos e hipotecas. Acto seguido en 1598 Felipe II crea un “Registro de Censos y

Tributos” y más tarde sería el mismo Felipe II quien a través del llamado Auto Acordado en 1713, intenta reorganizar los registros indicados, estableciéndolos en todas las jurisdicciones.

Cincuenta y cinco años después el rey Carlos II dicta la Real Pragmática, constituyendo las contadurías de hipotecas en todas las cabeceras de las Jurisdicciones del reino, siendo los encargados de este oficio los denominados “Escribanos Municipales” dando origen a los primeros libros de Registro de Hipotecas, con el objetivo de dar publicidad a la transferencia de bienes inmuebles, evitando la posible ocultación de cargas e hipotecas sobre éstos. Finalmente en el año 1961, se instituyen como “Registros de la Propiedad” en España mediante la Ley de Hipotecas, Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario.

4.1.2 Concepto de Registro

Si revisamos el contenido del Diccionario Jurídica Espasa, el Registro es una “Institución de Derecho Urbanístico Tradicional que surgió con la finalidad de evitar la prolongada retención de las porciones de suelo (ya sean estas solares, terrenos sin urbanizado que se encuentren ocupados por construcciones precarias que deban ser sustituidas a corto o mediano plazo) que, pudiendo ser edificadas, no lo son porque sus propietarios prefieren conservarlas sin darles el uso constructivo que les permita el planteamiento urbanístico correspondiente, con claros fines de lucro especulativo”¹

¹ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Pág. 1245

El Registro es el instrumento formal a través del cual se viabiliza el proceso de venta forzosa al que quedan sometidos los terrenos que son declarados en tal situación, bien por no haber sido edificados en los plazos que señalan las normas urbanísticas aplicables.

En nuestro país se encuentran sujetos al Registro todos los contratos que transfieran el dominio, por ello, como indicaba en líneas anteriores, específicamente en el numeral sobre las generalidades de la propiedad, el Registro es la institución o figura jurídica que genera los efectos legales en la transferencia de dominio y de propiedad, pues, no puede hablarse de propiedad sin registro, claro en sentido jurídico, porque en sentido natural todos tenemos derecho a la propiedad y la tenemos sin problema alguno mientras no afecte el derecho de las demás personas.

El Registro Municipal de solares ha sido definido Santos Diez y Castelao como “el medio técnico a través del cual se puede instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si no se aplica la expropiación conforme a los supuestos y al procedimiento regulado por la legislación aplicable” También, según los mismos autores, con el Registro de solares “se fomenta el cumplimiento de la edificación propugnada por el planteamiento como, por ejemplo, en los supuestos de edificaciones ruinosas o inadecuadas”²

En fin, el Registro es una institución de importancia social, pues de éste depende el bienestar de la comunidad, pues no tendría paz ni calma la

² DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Pág. 1246

sociedad que no registre sus bienes, del Registro depende entonces la armonía social.

Por ello, a continuación me refiero a la responsabilidad del funcionario que deberá estar al frente de dicho Registro, ahora, como un funcionario municipal.

4.1.3 El Registro de la Propiedad en el Ecuador

En el Ecuador el Derecho Registral no ha cobrado tanta importancia como en los países antes referidos, tomando en cuenta que por ser España el país que nos colonizó, el sistema registral tiene el mismo origen y casi similar funcionamiento, sin embargo con el inicio del Reglamento de Registro e Inscripciones emitido en el año 1869 también se creó al denominado “Anotador de Hipotecas”, y posteriormente en el año de 1928 se cambió su denominación por el de Registrador de la Propiedad.

Sin embargo de lo indicado está claro que el primer Código Civil aprobado en el año 1860, contempló el inicio de las normas generales, de carácter sustantivo y adjetivo, que se aplicaron a los títulos sujetos a registración y a la oficina destinada a cumplir con dicha misión, encargándole al “Anotador de Hipotecas” efectuar las inscripciones de los títulos auténticos que se presentaren en el Registro correspondiente.

El Registro de la propiedad está estrechamente vinculada con las leyes civiles, penales, tributarias entre otras, razón por la cual se requiere que el Registrador de la Propiedad sea un profesional el Derecho, de tal manera

que tenga pleno conocimiento de las consecuencias jurídicas que pueden ocasionar la falta de cuidado o el cometimiento de alguna anomalía al momento de la inscripción del acto o contrato.

El Registro de la Propiedad es un “organismo destinado a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de bienes inmuebles determinados y los derechos reales que recaigan sobre los mismos”³

Es decir, es un registro civil oficial y obligatorio en Ecuador en el que se colocan los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos que recaen sobre estos. Entonces, permite inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles.

Su principal fin es brindar información confiable a las personas sobre la propiedad, impuestos o limitaciones que se aplicaron a un bien inmueble para la realización de algún tipo de contrato sobre el mismo. Además, de dar seguridad jurídica a los actos realizados sobre los distintos inmuebles. Y de esta manera garantiza la autenticidad y seguridad de los títulos, y documentos que deben registrarse.

Cada Municipio es el encargado de la administración de los registros de la propiedad de cada cantón, es por eso que ellos están a cargo también de la recaudación de impuestos relacionados con éste. Los requisitos para realizar el registro de la propiedad principalmente para realizar una compraventa son:

³ VALLETTA. María Laura. Pág. 571.

Presentar la primera copia certificada de la escritura legalmente otorgada.

La escritura debe contener: Comparecientes y en qué calidad lo hacen, antecedentes de dominio, objeto del contrato, descripción, linderos y superficie del inmueble, cuantía o precio y las demás cláusulas de rigor de acuerdo al contrato.

Adicionalmente los documentos habilitantes como el pago de impuestos que generó el contrato, cédulas y papeletas de votación de los comparecientes, certificado de gravámenes y todos aquellos que den validez al título. Cabe recalcar que estos documentos pueden estar sujetos a cambios de acuerdo a cada municipio del país.

Otro de los documentos que se obtiene es el certificado de propiedad, en donde se especifica las propiedades que están a cargo de una persona en cada uno de los Municipios, para obtener este certificado será necesario llenar un formulario que se obtiene en cada una de las administraciones cantonales.

Una vez realizado este proceso cada año se pagará un impuesto predial, que será establecido por los respectivos Municipios. Durante los primeros quince días de enero existe un descuento del 10% a las personas que cancelen. Este impuesto es destinado a la realización de obras en los respectivos barrios.

Por eso es necesario, que los ciudadanos se acerquen a los respectivos Municipios al pago de este impuesto.

Es necesario revisar el proceso legislativo observando en nuestro País hasta posicionarnos en la legislación inmobiliaria registral actual, para lo cual será de gran utilidad tener presente los sistemas registrales, con el fin de comprender la situación de nuestro sistema.

“Con la independencia política los países de América pretendieron implementar su independencia jurídica, empezando por formular cada Estado su propia legislación pero reconociendo las instituciones jurídicas que habían imperado en el periodo de conquista, como sucedió en materia de inmuebles con los Oficios de hipotecas o las Contadurías de Hipotecas que fueron impuestos por las pragmáticas de Carlos I en 1539 y Carlos III, el 31 de enero de 1768, que se hicieron extensivas a América según reales cédulas de 9 de mayo de 1768 y 16 de abril de 1783”⁴

Es así como se establecieron oficinas a cargo de anotadores, que después quedaron establecidos como oficinas del Registro de la Propiedad en la cabecera de cada Cantón a cargo de un Registrador de la Propiedad, para inscribir las sentencias y los títulos mencionados en el Código Civil y en el Reglamento, incluyéndoseles posteriormente el libro de Registro Mercantil cuando se eliminaron los jueces de comercio.- “Posteriormente quedaron establecidas oficinas del Registro Mercantil, en la ciudades de Quito y Guayaquil en 1974, Cuenca según Resolución de la Corte Suprema de Justicia Publicada en el Registro Oficial 853, el 24 de Julio de 1975, y con posterioridad Ambato, Riobamba, Loja, Machala, Babahoyo y Santo

⁴ ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Pág. 319

Domingo de los Colorados, según Resolución de la Corte Suprema de Justicia del 11 de Junio de 1981, Portoviejo y Manta creados por la Corte Suprema en 1983 y Esmeraldas en 1984”⁵.

Según refiere la historia, “el primer Código Civil aprobado por la Cámara de Representantes el 21 de noviembre de 1857, vigente desde el 1 de enero de 1861 según Decreto del 4 de Diciembre de 1860, estableciendo la necesidad de inscribir en una oficina abierta en la cabecera de cada Cantón, en donde estuviere ubicados los inmuebles, los títulos traslaticios de dominio y de otros derechos reales, o sea por pacto entre vivos, normativa que se mantiene hasta nuestros días”⁶.

Pero nuestro Registro de la Propiedad no sólo hace operar la tradición en virtud de los títulos traslaticios de dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ello, sino que por regla general, la inscripción, sirve para dar publicidad a los derechos reales adquiridos por tradición la Ley de Registro los contratos y actos que trasladan el dominio de los bienes raíces, a los actos jurídicos que imponen gravámenes y limitaciones al dominio o que restringen la libertad de contratar o colocar a la persona en incapaz por un estado de interdicción, a los modos de adquirir el dominio como la prescripción adquisitiva de dominio y la sucesión por causa de muerte, pues estos últimos requieren manifestarse al público para que los derechos reales alcancen el efecto erga omnes, es decir, para dotarles de oponibilidad.

⁵ PLAZA DE GARCÍA, Norma. Derecho Registral Mercantil. Pág. 100 ⁶ Ibídem. Pág. 103

En relación a su patrimonio, en el cual obviamente quedan incluidos los inmuebles, sumado el hecho de que por regla general también comprende la parte mercantil.

Por último, desde la primera edición del Código Civil en 1860 hasta la última codificación publicada en el Registro Oficial Nro. 46 del 24 de junio del 2005, el párrafo tercero, dedicado a otras especies de tradición, correspondiente al título de la tradición, en el Libro Segundo, debiendo contener solo normas atinentes a este modo de adquirir por negocio entre vivos, sin embargo, también ha recogido la normativa relacionada con otros modos de adquirir, como la sucesión por causa de muerte y la prescripción adquisitiva de dominio, así como los actos y legales de partición, para por último, señalar que en los demás sería un reglamento, y después, la Ley de Registro de Inscripciones, los que debían regular dos materias específicas: las funciones y deberes de un anotador y la forma y la solemnidad de las inscripciones, es decir, es esta parte el Código Civil terminó regulando la actividad registral inmobiliaria en forma general.

El Art. 681 del primer Código Civil estableció que: “Un reglamento especial determinaría en lo demás de los deberes y funciones del anotador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”, dejando así delimitado el campo de acción del Reglamento de Registro e Inscripciones vigente en el año mil ochocientos sesenta y nueve, a esas dos materias, el que además por su naturaleza no podía ir más allá de su función de reglamentar la Ley.

En virtud de la institución dada por el Código Civil, el 29 de Julio de 1869 la Convención Nacional expidió el Reglamento de Registro de inscripciones que fue publicado el 7 de agosto de 1869 en el diario Nacional Nro. 379, que regiría en Ecuador desde el 1 de Enero de 1870 hasta el 25 de febrero de 1960 que se codificó la Ley de Registro e Inscripciones publicada el 20 de agosto de 1960 por el que la actividad registral quedó encargada a “anotadores” quienes por delegación del Estado tuvieron la responsabilidad de organizar y mantener las oficinas registrales.

En el Reglamento de Registro e Inscripciones de 1869 se regulo especialmente sobre lo siguiente:

- a) “En la cabecera de cada cantón habría una oficina destinada para la inscripción de las sentencias, los títulos mencionados en el Código Civil y en el Reglamento.
- b) La oficina creada estaría a cargo de un anotador nombrado por el respectivo Concejo Municipal, quien además debía ocupar el cargo de Secretario del Consejo, correspondiéndole al Alcalde del Cantón visitar la oficina y exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento.
- c) El anotador debía llevar tres libros denominados; Registro de Propiedad, para inscribir las traslaciones de dominio; Registro de Hipotecas y Gravámenes, para inscribir las hipotecas, censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes

semejantes; y, Registro de Interdicciones y prohibiciones de enajenar, y los impedimentos que suspendan o limiten el derecho de enajenar, bien por convención, bien por disposición judicial, o por prescripción de la Ley.

d) El anotador debía inscribirse sin retardo los títulos que se le presentaren.

e) Debían inscribirse los títulos traslativos de dominio, y los demás actos o contratos expresados en el Código Civil, y podían inscribirse: Toda condición suspensiva o resolutoria sobre bienes raíces o de derechos constituidos en ellos, todo gravamen que afecte bienes inmuebles y produzca derechos reales, el arrendamiento civil y los impedimentos convencionales, judiciales o legales.

f) Todo documento público presentado, en ese mismo instante debía anotarse en un libro denominado Repertorio, según las reglas impuestas en el Reglamento.

g) Las páginas del libro de repertorio debía rubricarlas el Alcalde primero municipal del cantón, quien además debía suscribir con el anotador la razón de apertura.

h) La calificación registral era facultativa; como consecuencia el anotador solo podía ser responsable si lo hacía la inscripción, la negaba o la retardaba, indebidamente, es decir, contrario el Reglamento.

i) La calificación registral de negativa se estableció el Recurso de Segunda Instancia en la forma ordinaria, cuando el interesado no hubiere obtenido resolución favorable del Juez de primera instancia.

j) Se adoptó la técnica de inscripción para que opere la tradición del dominio y de los derechos reales, así como para los demás actos susceptibles de registración. (Folio cronológico)

k) Para el efecto de búsqueda en los libros de registros el anotador elaborar índices con los nombres de los intervinientes (Folio personal)

l) Para la emisión de certificados y copias debía poner razón de las notas de referencia y alteraciones que se hubieren hecho en las inscripciones, excepto las cancelaciones a menos que fueren solicitados por el interesado.

m) El anotador era responsable de los daños y perjuicios que causare y del pago de una multa, en los casos señalados en el Reglamento, sin embargo era responsable para la calificación que efectuare para inscribir un documento, pues se debería inscribir sin dilación.

n) Ninguno de los documentos que debían registrarse, podía admitirse, ni valer en juicio, ni fuera de él, si no estaban debidamente registrados”⁶

Dicho Reglamento marcó el origen de lo que posteriormente sería la Ley de Registro. Es interesante también conocer históricamente algunos datos sobre la denominación del Registrador de la Propiedad.

⁶ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador. Pág. 46 a 48.

Mediante Ley de impuesto de Alcabalas y Tasas de Registros publicado en el Registro Oficial Nro. 756 del 30 de Septiembre de 1928, en el artículo 45 se dispuso lo siguiente: “A partir de esta fecha los anotadores de hipotecas se denominaran Registradores de la Propiedad. Quedan en este sentido reformadas todas las Leyes que se refieran a dichos funcionarios”⁷

Con posterioridad a ello, según decreto ejecutivo 261 expedido por don Isidro Ayora, Presidente Provisional del Ecuador, el 6 de Octubre de 1928, publicado en el Registro Oficial 763 del 7 de Octubre de 1928, se publicaron las reformas a la Ley Orgánica del Poder Judicial, entre ellas, las relacionadas al cambio de la denominación de los “Anotadores de Hipotecas” por el de “Registradores de la Propiedad” al nombramiento de aquellos por parte de la Corte Superior de Justicia distrital y vigilancia asignada a los Ministros Fiscales de las Cortes Superior de Justicia distrital, el control y vigilancia asignada a los Ministros Fiscales de las Cortes Superiores e inclusive al Ministerio de Justicia quien podía requerir sanción o remoción, según lo establecen los artículos 9,15, 20,24,31,33 y 35 de la Reforma.

En tal virtud, las oficinas de registro salieron del ámbito de los concejos municipales y pasaron a las Cortes Superiores de Justicia, en tanto que el control y vigilancia fue asignado a los Ministros Fiscales y al Ministerio de Justicia, hasta que posteriormente el Consejo Nacional de la Judicatura

⁷ LEY DE IMPUESTOS DE ALCABALAS Y TASAS DE REGISTRO, vigente en 1928. Art. 45.

debió controlar y sancionar a los Registradores de la Propiedad y mercantiles.

Con la expedición del Código Orgánico de la Función Judicial publicado en el Suplemento del R. O. 544 el 9 de Marzo del 2009 y de la Ley del sistema Nacional de Registro de Datos Públicos publicado en el suplemento del Registro Oficial 162 el 31 de marzo del 2010, los registros de la propiedad y mercantiles salieron de la férula y el control de la Función Judicial. Actualmente los Registros de la Propiedad son administrados concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades, siendo la DINARDAP la entidad a la que se envía información.

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1 Los Principios Registrales

Los principios registrales necesarios en una adecuada práctica registral son lineamientos, orientaciones, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.

Es así que Carral y De Teresa, manifiesta: “Los Preceptos del Registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos la dan los principios registrales.”⁸

4.2.1.1 Principio de Publicidad

En sentido amplio Publicidad es una actividad orientada a difundir determinado acontecimiento, es una exteriorización de una situación jurídica a objeto de provocar su conocimiento general. En sentido estricto, y desde un ángulo técnico - jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México, 1970, Pg. 241.

En el Derecho Moderno constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración pública.

El Registro de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que lo restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; tratándose de la prenda, se desaposesiona del bien al deudor como forma de publicidad. En cambio cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorga seguridad jurídica frente a terceros.

Si el Registro de la Propiedad no existiera, sería totalmente imposible averiguar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan, se requeriría el examen del título por medio de sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de Publicidad puede examinarse desde dos puntos de vista: La publicidad material.- Está concebida como los derechos que otorga la

inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quién aparecía como su titular en Registro de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito. Se distingue el tercero registral del tercero negocial, este último es quién no ha sido parte ni causahabiente de un contrato.

Las características del tercero registral son:

Que haya inscrito un derecho real.

Que este derecho lo haya adquirido de quién aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos ofrece la publicidad del Registro.

Que sea de buena fe, que no tenga vicios en las anotaciones y asientos del Registro.

Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero. En conclusión, en la publicidad material, el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.

La publicidad formal.- Consiste en la posibilidad de obtener del Registro de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios.

En nuestra Ley de Registro en su Art. 57 se expresa lo siguiente: “Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos de las oficinas de Registro. El Registrador está por lo tanto obligado, mediante su vigilancia, a permitir dicho examen, en cuanto no se perjudique el servicio de la oficina, sin que con ello se cause ninguna erogación a quién lo solicite.”

En nuestra legislación el Principio de publicidad se encuentra plasmado en el Art. 1, literal b de la Ley de Registro, que dice: “Dar publicidad a los contratos y actos que trasladen el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio.”

4.2.1.2 Principio de Legitimación

El principio de legitimación, que se conoce también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Carral y de Teresa dice que: “Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado

o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.”⁹

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, en efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho éste llega a ser válido. La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria:

La primera se da cuando existe coincidencia entre el Derecho protegido y la realidad de hecho; la extraordinaria, es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.

La presunción de validez que otorga el registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia, con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum que el titular aparente es el real; pero si se trata de

⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México, 1970, Pg. 243.

actos en los cuáles se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.¹⁰

En definitiva los asistentes registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos, para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez. La esencia del principio de legitimación reside, en presuponer que los pronunciamientos y declaraciones del registro son verídicas, por consiguiente, proclama la exactitud del registro, tanto cuando proclama el nacimiento de un derecho real como cuando exterioriza su extinción.

Asimismo, la presunción legitimadora opera a todos los efectos legales, es decir, en todos los órdenes y sentidos jurídicos y, por tanto, incluso en el procesal.

Este principio en nuestra legislación ecuatoriana se hace referencia en el literal g del Art. 1 de la Ley de Registro: ... g) garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

4.2.1.3 Principio de Inscripción

¹⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México, 1970, Pg. 243.

En los sistemas de fuerza formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los sistemas de transcripción, la inscripción no es un factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de hipoteca.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real en unos casos o en el folio personal en otros, y de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la Traditio o de su inscripción. Ahora si se desea que la adquisición sea oponible frente a terceros, es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En otros sistemas como el nuestro, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad. Materialmente la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso la inscripción se lleva a cabo, transcribiendo los documentos en su parte esencial. Con este método el Registro de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmueble; en la segunda, los gravámenes reales, en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta el archivo y las certificaciones. En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, notas marginales, etc.

En el establecimiento del folio real ha resultado muy útil en nuestro medio, pues en cada folio se encuentran las características de la propiedad, su titular, sus gravámenes. La inscripción constituye la finalidad propia del Registro en ella se establecen los datos de la propiedad de que se trata, los titulares y el derecho.

4.2.1.4 Principio de Legalidad

Este principio se da cuando el Registrador califica los títulos que se le presentan, y los que encuentre defectuosos los puede rechazar definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él solo tienen acceso registral los títulos perfectos.

Por consiguiente el Registrador, antes de proceder a la inscripción califique la competencia del autorizante, la autenticidad del documento, legitimación del representante y de los órganos gestores, facultad de disponer y la validez de los actos y contratos que constituyen el fondo o contenido de las escrituras públicas presentadas a registro.

4.2.1.5 Principio de Especialidad o Especificación

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Este principio llamado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Este principio tiene el propósito que tenga cada inmueble un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros de la Propiedad, al aplicar este principio permita clasificar el sistema en Sistema de folio real, o en caso de que no se aplique el sistema de folio personal.

Este principio no es aplicable en nuestro país, ya que no existe la normativa legal para su aplicación, pero se ha implementado el folio real solamente en la ciudad de Guayaquil, que funciona desde el 13 de abril de 1998, ya que mediante convenio que se ha realizado entre el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guayaquil y el Municipio que con su equipo de trabajo han iniciado un proceso de modernización que ha contribuido significativamente a transparentar la tenencia de la tierra en ese cantón, otorgando seguridad jurídica al momento de comprar o vender propiedades inmobiliarias.

La conexión informática entre el catastro Municipal de Guayaquil y el Registro de la Propiedad, viene ser un ejemplo que algunos cantones del país vienen tratando de implementar en la actualidad.

La conexión informática Catastro - Registro ha permitido:

1.- La creación de la matrícula inmobiliaria, documento en el que se halla la información física del predio proporcionada por el catastro; y la historia jurídica del inmueble proporcionada por el Registro de la Propiedad.

2.- Que la información constante en la matrícula inmobiliaria se halle tanto en el catastro como en el Registro.

3.- Que la matrícula inmobiliaria al publicitar la realidad física y jurídica del inmueble, que permite al Registro de la Propiedad que la descripción de los inmuebles inscritos que se hallen en sus archivos correspondan a la realidad.

4.- La conexión Catastro - Registro, ha convertido al catastro en el Departamento técnico del Registro y al Registro en el Departamento jurídico del catastro.

5.- Ha permitido al catastro de Guayaquil ser el único en el país en tener un registro de contribuyentes absolutamente actualizado.

6.- Permite al Registro de la Propiedad verificar la autenticidad de los recibos de pago de impuestos municipales que gravan el inmueble y al acto y contrato sin necesidad de solicitar mayor documentación al usuario.

Esta conexión así mismo ha permitido al Registro de la Propiedad en el trabajo diario de cada acto y contrato:

- Verificar la existencia física del predio al cuál se refiere la inscripción solicitada.
- Evitar la duplicidad de inscripción de transferencia de un inmueble determinado.
- Impedir la inscripción de títulos o sentencias sobre áreas de uso público.
- Unificar la forma de identificar al inmueble.
- Hacer efectivo el principio de prioridad Registral.
- Cumplir con el principio de Exactitud Registral.

Esto es muy importante, porque en épocas pasadas debido a la falta, de un cruce de información entre las dos entidades Municipio - Registro de la Propiedad, en Guayaquil se podían vender predios que no existían, o el mismo predio se vendía a dos o más personas, o áreas de uso público.

El beneficio que se ha recibido es la seguridad jurídica y la sustentabilidad a la tenencia de la tierra, lo que garantiza que la compra y la venta de predios se pueda efectuar de manera transparente para ambas partes.

La conexión informática entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastros, comienza con la emisión del certificado denominado de avalúos y registro, otorgado por el Departamento de Catastros del Municipio.

Esta certificación permite al Departamento de Avalúos y Catastros realizar una última depuración y actualizar la información catastral.

Para la elaboración del certificado de avalúos y registros, el Departamento de Catastro solicita al usuario copia del título de propiedad del dueño actual del inmueble, para:

- Comparar la información existente en los archivos del Departamento de Catastro, esto es, fichas catastrales, censales, cartografía y el sistema informático catastral, con la información existente en el Registro de la Propiedad.
- La copia de la escritura solicitada al usuario, sirve además al departamento de Catastro para verificar:
 - La codificación actual y anterior del predio.
 - Nombre del propietario.
 - Los datos del título de propiedad.
 - La ubicación del predio.
 - Linderos, mensuras y áreas del terreno.
 - Alícuotas en el caso de Régimen de Propiedad Horizontal; y,
 - El estado del predio, vacío o con construcción.

En el caso que por una u otra circunstancia la información catastral no coincida con la que cuenta el Registro de la Propiedad, estas diferencias se las destacan a manera de aclaración en un acápite de observaciones, en el mismo se establece también excedente o diferencia de áreas que deberán ser debidamente legalizadas.

Así mismo se describe la realidad física de los linderos y medidas, a fin que, de ser el caso, se proceda a rectificar en el correspondiente título de

propiedad. Lo descrito es lo que hace que la certificación tenga la importancia como para considerarse documento habilitante indispensable que los Notarios deben incorporar en todas las escrituras públicas que contengan un contrato que se refiera a una transferencia de dominio u otro derecho real.

Esto le permite al Registrador de la Propiedad elaborar la matrícula inmobiliaria o folio real. La matrícula inmobiliaria es un documento que contiene la información física del inmueble proporcionado por el catastro más la información jurídica de dicho predio que consta en los archivos del Registro de la Propiedad.

La confección de la matrícula inmobiliaria comienza cuando un usuario ingresa por ventanilla un expediente que contiene una transferencia de dominio o cualquier otro derecho real, ingresa al sistema el código catastral, que se lo toma del certificado de avalúos y registros emitido por el Departamento de Catastro del Municipio, certificado en el cuál constará como documento habilitante en el expediente.

Luego hay un calificador de títulos que comienza a elaborar la matrícula inmobiliaria ingresando al sistema, a los siguientes datos que los toma de los libros físicos:

- Linderos del inmueble
- Antecedentes de dominio
- Nombre del propietario,

Luego ingresa a la red informática municipal donde accede al sistema de consultas de catastro y verifica la existencia física del inmueble, la cabida y sus linderos, y si se trata de un terreno con o sin construcción. Luego de esta verificación, importa la información del municipio y la pega a la matrícula inmobiliaria, con lo cual termina su elaboración.

4.2.1.6 Principio de Prioridad Registral

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiera ingresado en el Registro aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador. Este principio vendría a ser uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro de la Propiedad, ya que un documento y el derecho o contrato contenido en él, inscrito o anotado preventivamente tiene prioridad.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro, con esto dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar de preferencia. Pueden coexistir dos derechos iguales, pero con preferencia distinta.

Es necesario referirse un poco porque, aunque en nuestro país no se utiliza a las anotaciones preventivas, tienen la ventaja que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados en la ley,

sus derechos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Con esto la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá los efectos desde la fecha en que la anotación se produjo.

4.2.1.7 Principio de Calificación

Este principio llamado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, es decir las formas extrínsecas de los documentos.

El Registrador debe examinar los documentos que se presentan para la inscripción, si es que un derecho se puede inscribir o no. Mediante el examen de los títulos presentados, los que sean defectuosos pueden ser rechazados definitiva o provisionalmente del Registro. El Registrador antes de proceder a la inscripción, toma en cuenta la competencia del autorizante, la autenticidad de documento, legitimación del representante.

La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, esto constituye uno de los dispositivos básicos dirigidos a dar efectividad al principio de legalidad.

En nuestra legislación este principio se encuentra regulado en el Art. 11 de la Ley de Registro numerales cuatro y cinco. “4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción;”

4.2.1.8 Principio de Fe Pública

El fundamento de fe pública es el mismo en que descansa toda fe. La necesidad de ser creída una idea o un acto, para luego ser acatada, cumplida y respetada. En el caso que negáramos o pusiéramos en duda la verdad de las disposiciones, cuya formación y promulgación no hubiéramos presenciado, serían ineficaces cuantas resoluciones dictaren los poderes: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, y nada obtendrían los particulares con que sus actos jurídicos fuesen autorizados por funcionarios públicos.

El acto de fe es un acto complejo, vale decir que consta de varios elementos. Haciendo un análisis a fin de descomponerlo y permitimos descubrir que el acto de fe está hecho de elementos Psíquicos, lógicos y objetos reales. Debemos hacer una distinción entre acto y objeto. Como fenómeno Psíquico el acto de fe es intencional; es decir que tiene intención, se refiere a un objeto y recae sobre dicho objeto. Es importante señalar que ese algo pensado, sentido o querido, no puede confundirse ni identificarse con el acto subjetivo de pensarlo, sentirlo o quererlo.

El acto de fe, entonces, puede ser aniquilado o anulado por dos causas:

- Que el acto de fe se quede sin objeto, y

- Que el objeto se quede sin acto.

Esto explicado sería, o que quiera el hombre verificar el acto de fe, pero no encuentre objeto sobre el cuál pueda recaer, no quiera el hombre verificar el acto de fe. Este acto consiste en asentir el objeto, afirmar el contenido del objeto. Pero esto no distinguiría el acto de fe de cualquier juicio, porque en todo juicio hallamos siempre un acto de asentimiento a un contenido ideal propuesto. Para nuestro derechos se tiene por auténtico, el acto jurídico autorizado con fe pública.

El Registro se presupone exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho o como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

La fe pública según este postulado, por lo tanto, debe operar en su doble vertiente: el contenido del registro se presume exacto y el contenido del registro se presume íntegro y por lo tanto, al que adquiera de buena fe la propiedad o los derechos reales a título oneroso, cuyo título se encuentra inscrito en el Registro.

4.2.1.9 Principio de Rogación

La inscripción en el Registro de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular.

En la legislación Mexicana, por ejemplo, tiene una función declarativa y no sustitutiva; los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro de la propiedad, solo cuando se desea que surtan efectos frente a terceros (erga omnes) se inscriben.

Como el caso nuestro, el Registro es constitutivo, donde se hace necesaria la inscripción no solo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad. Con la solicitud de inscripción entregada, se inicia el procedimiento registral, a partir de ese momento entra en juego el principio de prelación. El Registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por la ley, tales como anotar el documento en el folio diario, calificarlo, si lo solicitado procede se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

En nuestro país puede solicitar la inscripción un tercero, no solamente el titular registral, es muy común expresar en las escrituras públicas la frase “Y autorizan para que se proceda a realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad por si mismos o por terceras personas de ser necesario”.

El Juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra un bien inmueble, generalmente son las prohibiciones de enajenar, cuando se trate de bienes que pertenezcan a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, puede solicitar la inscripción el cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar un derecho.

Siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad un proceso rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistir de la tramitación, y el Registrador está obligado a devolverlo.

4.2.1.10 Principio de Tracto Sucesivo

Las inscripciones de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, se las realizan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones o transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

Los derechos que se vayan a inscribir se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes. Este precisamente, es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños, dentro del Registro sólo puede transmitirse o grabarse lo que se encuentre previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

- Cuando se crea un Registro queda abierto para la inscripción de la posesión y propiedad existente en ese tiempo, a partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

- Cuando se da la inmatriculación, o sea la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro de la Propiedad.

En virtud de este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación. Entonces ninguna inscripción salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana su extensión.

4.2.1.11 Principio de Literalidad o de Escritura

El sistema de derecho registral a nivel mundial está regido por el principio de literalidad o escritura que consiste en la inscripción que tiene que efectuar el registrador para que sirva de antecedente de la propiedad, de este archivo depende la vida jurídica del inmueble, nosotros lo especificamos detalladamente anotándolo como principio de inscripción.

4.2.1.12 Principio de Reforma

Está en relación con el artículo 50 de la Ley de Registro, que da la facultad al Registrador de la Propiedad para rectificar una inscripción; en la práctica se realiza a mano estampando su firma al pie de dicha enmienda. Si el caso requiere de otra inscripción, esta nueva se marginará en la inscripción original. Actualmente este principio está determinado en la Constitución de la

República del Ecuador, la Ley del Sistema Nacional de Datos entre otra, indicado en el derecho que tienen todos los ciudadanos en cuanto a modificar o actualizar toda la información relacionada con sus bienes.

4.2.2 La Responsabilidad del Registrador de la Propiedad

Actualmente para atribuir responsabilidad administrativa a cualquier funcionario público es necesario constatar la existencia de leyes sancionatorias dictadas en cumplimiento de dos presupuestos constitucionales, la tipificación previa de la infracción administrativa y la sanción prevista en la Constitución o en la Ley, correspondiendo este tema a uno de los casos de reserva de la ley, previsto en el Art. 76 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador, que estipula:

"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: Nadie podrá ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza; ni se le aplicará una sanción no prevista por la Constitución o la ley. Sólo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento"¹¹

Dentro de la práctica Registral el Registrador de la Propiedad tiene dos alternativas cuando se presenta un acto o contrato para su inscripción, la

¹¹ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Art. 76.3

primera es que luego de la necesaria calificación registral, el acto o contrato se inscribe y se margina en los libros correspondientes; mientras que la segunda alternativa es que una vez realizada la calificación registral, el acto o contrato no sea susceptible de inscripción, en tal virtud el Registrador sentará la negativa debidamente motivada y sustentada conforme a la Ley.

Pues así lo determina el Art. 11 de la Ley de Registro, indicando que como un deber y atribución del Registrador de la Propiedad es la de “Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los siguientes casos”¹²

4.2.3 Causales de Negativa Registral

Existen algunas causales establecidas para que el Registrador se niegue a la Inscripción, a continuación se realizará un análisis de cada una de estas.

4.2.3.1 Análisis de la Primera Causal de Negativa

a) “Si la inscripción es legalmente inadmisibles”

Para fijar el alcance de esta causal de negativa la Ley se ha limitado a dar una disposición de tipo casuística, al citar dos casos que sirven para ilustrar en qué consiste y cómo debe interpretarse la expresión "si la inscripción es legalmente inadmisibles", destacando que la enumeración no es taxativa sino enunciativa, pues a través de esta ejemplificación se ha dado por sentado que existen otros casos, de tal manera que si se dan los supuestos

¹² LEY DE REGISTRO Art. 11

ejemplificados debe rechazarse la inscripción del acto o contrato contenido en el documento presentado.

Por lo tanto, esta causal se debe considerar exclusivamente para aquellas inscripciones que directa o indirectamente contradicen los mandatos generales que guían nuestro sistema registral, razón por la cual la Ley recurre a la expresión "si la inscripción es legalmente inadmisibile", correspondiendo al Registrador de la propiedad en cada caso determinar si la inscripción es admitida o no por la Ley.

Consecuentemente, se puede sostener en forma general que una inscripción es legalmente inadmisibile cuando no puede practicarse en la forma y con las solemnidades previstas en la Ley de Registro y en otras disposiciones legales, por lo que dicha inscripción no produciría los efectos previstos en la Ley de Registro.

Si el título o documento presentado no tiene la calidad de auténtico. Al Registro de la Propiedad solo tienen acceso instrumentos, títulos o documentos públicos (notariales, judiciales o administrativos) que contienen actos o contratos de trascendencia registral.

De allí que los actos o contratos que debiendo expresarse por instrumento público se los llegare a exteriorizar mediante documento privado se los tendrá como no perfeccionados, es decir, como que no existen, y si no tienen existencia jurídica tampoco pueden sanearse ni siquiera por el tiempo transcurrido fijado para la prescripción. Así tenemos el caso de la venta de

un inmueble que debe celebrarse por escritura pública, según el artículo 1740 del Código Civil.

Por lo tanto, si no se presenta el documento auténtico, esto es, la copia de la escritura pública, o el documento privado se lo llegare a presentar alegando estar saneado por el tiempo transcurrido, el Registrador deberá negar la inscripción en ambos casos, en el primero, porque no hay documento auténtico, y, en el segundo, porque la nada no puede sanearse ni siquiera por el transcurso del tiempo. Al respecto don Luis Claro Solar, como defensor de la distinción entre actos y contratos inexistentes y actos y contratos nulos, al impugnar la doctrina que los confunde como si fueran lo mismo, expresa: " y según la doctrina que impugnamos, un contrato no perfeccionado vendría a producir efecto en un tiempo relativamente corto y la admisión del contrato privado como título después de quince años echaría por tierra la institución misma del Registro de Bienes Raíces que exige los títulos auténticos"¹³

Por lo tanto, los documentos públicos por regla general deben presentarse mediante copias auténticas, según lo establecen los artículos 706 del Código Civil, 29 y 41 Ley Notarial, 91 y 167 del Código de Procedimiento Civil. Sobre la copia auténtica, el Dr. Juan Isaac Lovato, expresa: "Clases de escritura pública. La escritura pública suscrita por los otorgantes, notario, testigos e intérprete, en su caso se llama original o matriz. De ella se saca la copia, y de ésta, la compulsa. Cualquier persona puede pedir copia de la escritura o

¹³ CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Pág. 600.

de los documentos protocolizados. En la copia se trasladará literalmente todo el contenido de la escritura, confrontará el notario la copia con el original y rubricará cada foja de aquella. La copia así conferida se llama autorizada o auténtica”¹⁴

Sin embargo, es necesario aclarar que en casos puntuales la Ley autoriza la presentación de instrumentos que no tienen la calidad de copias auténticas, admitiendo en su lugar la presentación de compulsas, esto es, copia de la copia de los documentos públicos, pero aclarando, que esta licencia debe aparecer determinada en la Ley, como sucede en los siguientes casos:

El Art. 626 del Código de Procedimiento Civil considera que basta la inscripción de la copia o de la compulsas, en su caso, para que los testamentos solemnes abiertos tengan fuerza de instrumento público.

El Art. 1740 inciso 2 del Código Civil en relación con el Art. 464 del Código de Procedimiento Civil, mandan protocolizar la copia del auto de adjudicación en remate, es decir, la copia de la providencia judicial conferida por el secretario del juzgado, la que al quedar incorporada al protocolo del notario y extenderse copia de la protocolización, jurídicamente lo que se entrega es copia de la copia de la providencia que reposa en el protocolo notarial, es decir, una compulsas. Por ello, si se presentare directamente la copia del auto de adjudicación extendida por el secretario del juzgado tendríamos que el acto siendo susceptible de inscripción no se lo ha

¹⁴ LOVATO, Juan Isaac. Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano. Págs. 35 y 36.

presentado con la formalidad prevista en la Ley, esto es, debidamente protocolizado, por lo cual se debería negar la inscripción.

Respecto a los documentos administrativos tenemos el caso de la protocolización de la resolución municipal sobre autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, según el Art. 479 del COOTAD.

Cuando el acto o contrato presentado no se encuentra entre los calificados por la ley como inscribible

De conformidad con lo establecido en los Arts. 1, 11 y 25 de la Ley de Registro el Registrador de la Propiedad debe practicar la inscripción si el acto o contrato presentado se encuentra inmerso entre aquellos que la Ley exige o permite su inscripción; correspondiendo por tanto al Registrador establecer si el acto o contrato es susceptible de inscripción, pues si no existe norma que exija o permita la inscripción, aquella sería legalmente inadmisibile.

Entre los contratos no susceptibles de inscripción podemos citar: El contrato de promesa de compraventa que aunque constare por escritura pública no existe disposición legal que exija o permita su inscripción en el Registro de la Propiedad, pues el Art. 1570 numeral 1 del Código Civil solo exige la solemnidad de la escritura pública para que produzca sus efectos jurídicos, siendo importante mencionar además que en dicho contrato solo se contiene

un derecho personal que bien podría desencadenar en una indemnización de perjuicios en caso de incumplimiento.

Otro contrato que no es susceptible de inscripción es el de cesión de derechos fiduciarios por parte del beneficiario a favor de un tercero, pues aquí solamente se cede un derecho personal a los beneficios que reporte la administración del fideicomiso mercantil mientras que la titularidad del derecho de dominio de los inmuebles del fideicomiso seguirá incólume.

Un último acto en que la inscripción es legalmente inadmisibles es cuando se dispusiere la inscripción del embargo sobre un inmueble que por disposición de la Ley tiene la calidad de inembargable, situación que se evidencia con la revisión del asiento registral de hipoteca vigente, como es el caso de los inmuebles adquirido con préstamos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según lo dispone el Art. 70 de la Ley de Seguridad Social, o los bienes que tienen instituido patrimonio familiar.

Cuando el acto o contrato está prohibido por la ley

Hemos expresado que técnicamente lo que se inscribe en el Registro de la Propiedad es el acto o contrato manifestado en el instrumento, título o documento público, por lo que sí existe una prohibición legal a la celebración del acto o contrato, significa que no puede celebrarse bajo ningún concepto, ni siquiera llenando determinada condición, pues hay imposibilidad absoluta de realizarlo, y si de hecho se lo celebrare la sanción contemplada por la Ley es la nulidad absoluta.

Para estos casos, la sanción a la violación de la prohibición legal de celebrar determinados actos o contratos está prevista en los Arts. 9 y 10 del CC, según los cuales los actos o contratos celebrados contraviniendo una prohibición legal, están sancionados con la nulidad, si no existiere otro tipo de sanción en la Ley, e inclusive se prohíbe al Juez declarar válido el acto o contrato que la ley dispone que sea nulo. Si este fuere el caso, el Registrador de la propiedad debe negar la inscripción del acto o contrato por inadmisibles.

A continuación se menciona algunos casos en los cuales la ley prohíbe la celebración de determinados actos o contratos.

Donación de bienes raíces del hijo de familia

El padre o la madre no podrán hacer donación de los bienes raíces del hijo de familia, por prohibirlo el Art. 298 del Código Civil, que a su vez se remite a las disposiciones legales que deben observar los tutores o curadores, entre las cuales, también consta la prohibición de ejecutar este tipo de contrato en el Art. 427 del Código Civil.

Donación y compra de bienes raíces del pupilo. En forma expresa se prohíbe al tutor o curador donar los bienes raíces del pupilo, aun cuando hubiere obtenido la autorización judicial, según consta en el inciso primero del Art. 427 del Código Civil.

Mientras que el segundo inciso del Art. 437 del Código Civil, prohíbe al tutor o curador, a su cónyuge, a sus ascendientes y a sus descendientes comprar

los bienes raíces del pupilo, así como tomarlos en arriendo, todo ello en relación con el Art. 1738 del Código Civil.

Los contratos de compraventa y de permuta celebrados entre cónyuges y entre padres e hijos incapaces. Las personas unidas por vínculo matrimonial no disuelto no pueden celebrar entre sí el contrato específico de compraventa. Esta prohibición se extiende a la celebración del contrato de compraventa entre padres e hijos mientras éstos sean incapaces, debiendo aclarar que entre los hijos incapaces están los menores de edad y los mayores de edad que hubieren sido colocados en estado de interdicción en los casos previstos en la Ley, pues a estos la Ley los considera incapaces, y la Ley no hace distinción en cuanto a la clase de incapacidad. Además la prohibición legal se extiende a la celebración del contrato de permuta por remisión expresa de la Ley.

Para los contratos celebrados en contra de esta prohibición la sanción es la nulidad absoluta, según Arturo Alessandri Rodríguez, mientras que en la legislación colombiana, en donde solo se admite la prohibición del contrato de compraventa entre padres e hijos de familia (incapaces por la edad), Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, “justifican la sanción de la nulidad absoluta respecto a los contratos de compraventa y permuta celebrados entre padres e hijos de familia, por cuanto sostienen que con tal prohibición legal lo que se busca es proteger los intereses de los terceros”¹⁵

¹⁵ ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Pág. 333.

Contrato de compraventa a favor del empleado público. Al empleado público le está prohibido comprar los bienes públicos o privados que se vendan a través de su ministerio. La hipótesis consiste en que el funcionario público en su calidad de tal debe vender bienes de la misma institución pública o de los particulares, estándole vedado adquirirlos, pues si lo hace, tal adquisición estaría viciada y la sanción es la nulidad absoluta. Además por disposición del Art. 1737 del Código Civil, la referida prohibición se extiende a los jueces, secretarios, abogados y procuradores respecto a los juicios en que hayan intervenido y que se vendan como consecuencia del juicio. El Art. 462 incisos 1 y 2 COOTAD prohíbe a los servidores de los gobiernos autónomos descentralizados celebrar contratos relacionados con bienes del mismo gobierno, so pena de nulidad absoluta.

Enajenación de predios comunales. Si se presenta al Registro de la Propiedad copia de la escritura pública que contiene un acto o contrato que conlleve la tradición del dominio u otro derecho real de un inmueble que corresponda al patrimonio de una comuna, el Registrador está impedido de practicar la inscripción porque la tradición constituye la materialización de la enajenación, que es lo contrario al carácter de inalienable en que se han colocado los bienes comunales, pues inalienable significa que no se puede enajenar.

Al respecto, el Art. 57 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la

Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, entre otros, los siguientes derechos colectivos: Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos.

Por último, la misma Constitución de la República, en el inciso 2 del numeral 8 del Art. 11, ha establecido que "Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos", por lo que en el presente caso, la tradición del dominio de predios comunales que opera solo con la inscripción en el Registro de la Propiedad equivale a enajenación, y ésta se contrapone al carácter inalienable asignado a los bienes comunales.

Cuando de practicarse la inscripción no produciría los efectos previstos en la Ley de Registro. Como la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene fines específicos: tradición, publicidad, solemnidad para ciertos actos o contratos, y por último, garantía de autenticidad y seguridad de los títulos inscritos, para que la inscripción sea legalmente admisible debe desembocar en cualquiera de esos fines señalados por la Ley de Registro.

Por lo tanto, si con la inscripción se persigue la tradición del dominio u otro derecho real, se requiere como condición sine qua non que el tradente conste como titular del dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, pues si el tradente no constare como titular del derecho inscrito y se llegare a practicar la inscripción ésta no produciría el desplazamiento del derecho del

patrimonio del tradente hacia el patrimonio del adquirente, efecto que es propio del modo de adquirir denominado tradición, y el adquirente no habría adquirido nada.

Al respecto el Art. 12 de la Ley Registro establece: si una persona vendiere un inmueble a dos personas distintas y después de inscrita una de las ventas pidiera el otro adquirente igual inscripción, así como cuando apareciere vendiendo quien no es el actual dueño o poseedor del inmueble, el Registrador de la propiedad, en ambos casos, deberá negar la inscripción de esos contratos, hasta que el juez ordene la inscripción.

Del contenido de esta disposición legal se colige que corresponde al Registrador de la Propiedad constatar que quien funge como tradente tenga una inscripción en el Registro de la propiedad que le acredite su derecho para traditar.

En refuerzo de esta afirmación tenemos que en la primera edición del Código Civil, el Art. 679 estableció que para la transferencia de dominio, por donación u otro contrato entre vivos, del dominio de una finca que no hubiere sido antes inscrita, el anotador exigirá constancia disposición que se reproduce en el Art. 709 del actual Código Civil, por lo cual desde el inicio se le impuso al anotador como deber el verificar que el tradente tuviere su título inscrito, pues si ello no era posible, es decir, si no existía un título inscrito anterior, debía aplicarse el procedimiento especial previsto en el referido Art. 679.

Así mismo si la inscripción persigue la publicidad, será necesario que el afectado con la inscripción conste inscrito como titular del derecho cuestionado en la vía judicial, pudiendo citar el caso de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio que siempre deberá estar dirigida contra quien figure inscrito en el Registro de la Propiedad a la época de proponérsela, pues si aquello no se cumple no sería posible lograr, no obstante practicarse la inscripción, la publicidad del gravamen de litis pendiente que afecta al derecho de dominio sobre un inmueble determinado.

Como es fácil advertir, si en los casos citados no fuere posible cumplir los fines establecidos por la Ley de Registro, la inscripción sería legalmente inadmisibles, por cuanto si la inscripción se llevare a cabo, no se cumple el propósito previsto en la Ley, por ejemplo, producir la tradición del derecho real o publicitar un acto de trascendencia registral que recae sobre un derecho inscrito.

Por el Art. 1000 CPC se busca dar publicidad a los derechos inscritos con todas sus virtudes y defectos, pudiendo citar las demandas que los cuestionan y que se ventilan en la vía judicial, ya que la sentencia que declare con lugar la demanda podría alterar la inscripción del derecho real que es publicitado por el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, la demanda en la que se discute o cuestiona un derecho inscrito debe acceder al Registro, pues solamente así, practicando la inscripción, es posible publicitar el litigio que afecta al derecho que consta en el registro, por lo que el Registrador de la propiedad al emitir un certificado de un inmueble

determinado hará conocer al público sobre la existencia del gravamen de litis pendiente que afecta al derecho inscrito y que puede ser alterado y cancelado por una sentencia favorable al actor.

Si tradente o adquirente se encuentran legalmente impedidos para requerir la inscripción. En el registro de la propiedad debe existir viabilidad para practicar la inscripción, pues de aparecer en los libros de registro algún impedimento inscrito o anotado impedirá o diferirá la inscripción solicitada. Por lo tanto, para traditar el dominio o cualquiera de los otros derechos reales sobre inmuebles se requiere en el tradente que exista FACULTAD e INTENCIÓN para hacerlo, mientras que en el adquirente será necesario que exista CAPACIDAD e INTENCIÓN para adquirir el dominio u otro derecho real.

No existe en el tradente facultad para traditar cuando a la fecha de presentación del título traslativo del dominio aparece inscrita o anotada en el Registro de la Propiedad una prohibición de enajenar o un embargo que coarta la facultad dispositiva. También puede suceder que a la fecha de celebración del acto o contrato no existía impedimento registral pero que en el lapso que va entre la fecha de celebración del acto jurídico y la fecha de presentación del documento auténtico en el Registro de la Propiedad tuvo acceso un embargo que cierra el registro al acto emitido por el tradente, no correspondiendo al Registrador juzgar sobre la validez de la inscripción practicada en ese período, sino sentar la negativa de inscripción por la inscripción o anotación del impedimento que proviene de juez competente

que ha comenzado a surtir efectos desde que se lo dictó a fin de que sea la justicia ordinaria la que juzgue sobre la procedencia o no de la inscripción solicitada.

Cuando la inscripción del acto o contrato es inoportuna. En determinados casos habiéndose celebrado un acto o contrato, éste aún no produce los efectos asignados por la ley y queridos por el agente respecto al beneficiario del acto, sino cuando se den otros hechos jurídicos, pues solo entonces será pertinente la inscripción para que se produzcan los efectos señalados en la ley, como la sucesión testamentaria y la donación revocable, que ponen de manifiesto el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte que opera por el fallecimiento de una persona, y solo entonces procede la publicidad registral.

Donación revocable otorgada bajo las formalidades de donación entre vivos en que donante se reserva facultad de revocarla. Se requiere, por un lado el fallecimiento del donante y por otro lado la confirmación mediante un acto testamentario.

Por lo tanto, para practicar la inscripción se requerirá el instrumento que contiene la donación revocable, la copia del acta de defunción y la copia del acto testamentario en donde se la ratifica. Si por el contrario no se ha producido la muerte o habiéndose producido esta última no hubiere el acto testamentario que la confirme, la inscripción sería inadmisibile.

Donación revocable otorgada con solemnidades de los testamentos. Este tipo de donación se confirma y da la propiedad del objeto donado, por el simple hecho del fallecimiento del donante sin haberla revocado, según lo dispone el Art. 1171 del Código Civil. Para practicar la inscripción se requiere la presentación del instrumento que contiene el acto de la donación revocable y la justificación del fallecimiento del donante que se acreditará con la copia certificada del acta de defunción. Si no presenta este documento la inscripción será inadmisibile.

4.2.3.2. Análisis de la Segunda Causal de Negativa

- b) “Cuando los impuestos que causa la celebración del acto o contrato no han sido pagados de acuerdo con la Ley”

En relación a los actos o contratos inscribibles el control tributario asignado a los notarios y a los Registradores de la propiedad encuentra sustento en los artículos 19 literal b) de la Ley Notarial, 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, 101 del Código Tributario y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en otras leyes que establecen obligaciones tributarias que deben ser satisfechas por los contratantes.

Por el Art. 19 literal b) de la Ley Notarial, corresponde al notario exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos al acto o contrato y los recibos de pago de los impuestos sobre los inmuebles objeto del acto o contrato, es decir, por un lado, los impuestos que se causen por el traspaso de dominio a título oneroso, o

gratuito entre no legitimarios, la constitución o traspaso de los otros derechos reales sobre inmuebles en virtud de cualesquiera de las modalidades contractuales establecidas en la Ley y que deben manifestarse en un instrumento público, y por otro lado, los recibos de los impuestos sobre los inmuebles objetos del traspaso de dominio oneroso, o gratuito entre no legitimarios, la constitución o traspaso de los otros derechos reales.

Por el Art. 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, corresponde al Registrador de la Propiedad, ejercer el control tributario respecto al pago de los impuestos que causen las situaciones jurídicas gravables que surgen directamente de los actos o contratos sometidos a inscripción, es decir, solo cuando el acto o contrato comporta el hecho generador de una obligación tributaria, como acontece en el traspaso de dominio, gratuito u oneroso, o en la constitución de los otros derechos reales o cesión de los mismos, exceptuado el derecho de uso y/o habitación.

Por lo tanto, el Registrador de la propiedad solo debe negar la inscripción cuando no se hubieren pagado los impuestos relacionados exclusivamente al acto o contrato sujeto a registración, aun cuando la falta de pago no afecta la validez ni la eficacia del acto o contrato (contenido) ni la validez del instrumento notarial (contenente), excepto el caso contemplado en el Art. 45 de la Ley Notarial que señala como única causa la nulidad de la escritura cuando se hubiere omitido la cuantía en la escritura pública o se la hubiere alterado indebidamente, y en uno y otro caso, no se hubieren pagado los impuestos conforme a la Ley.

Impuesto de alcabala, principal y adicionales, referidos al acto o contrato. Están gravados con el impuesto de alcabala principal y sus adicionales, por constituir hechos generadores de la obligación tributaria, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 527 y 536 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los siguientes casos:

- Los trasposos de dominio (gratuitos u onerosos) realizados en virtud de acto entre vivos.
- La constitución de los otros derechos reales y su traspaso (excepto el derecho de uso o habitación que no es transferible); y,
- Las adquisiciones de dominio de inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a favor de quienes no fueren legitimarios.

Hecho Generador

Técnicamente el impuesto de alcabala principal y sus adicionales grava el traspaso de dominio y la constitución o cesión (exceptuado el uso o habitación) de los otros derechos reales que versen sobre inmuebles, traspaso, constitución o cesión que vienen a constituir la finalidad de aquellos actos o contratos, los cuales en virtud de la celebración no producen la traslación del dominio, ni la constitución o cesión de los otros derechos reales sobre inmuebles, sino que requieren de una segunda fase para concluir el complejo negocio inmobiliario, con la inscripción pertinente.¹⁶

¹⁶ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

Pero actualmente existe otro tipo de inscripción que no significa tradición si no que es netamente publicitaria, que corresponde a la adquisición del dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio y del legado a favor de quienes no fueren legitimarios, en donde el hecho generador se manifiesta por la sentencia judicial ejecutoriada y por el fallecimiento del testador, respectivamente.

Base imponible

Producido el hecho generador es necesario determinar cuál es la base imponible de la obligación tributaria, para cuyo efecto se han establecido las siguientes reglas:

En los actos o contratos que sirven para trasladar el dominio servirá de base el valor fijado por las partes contratantes si fuere superior al avalúo fijado por el catastro municipal, pero si fuere inferior prevalecerá el avalúo comercial determinado en el Catastro Municipal, por lo que la base imponible queda establecida por el valor superior, ya sea el contractual o el catastral, establecido en el acto o contrato inscribible.¹⁷

Para las adquisiciones del dominio en virtud de sentencias de prescripción adquisitiva de dominio o de legados a favor de quienes no fueren legitimarios, como no se han dado reglas para determinar la base imponible, aplicando las normas generales, será el valor fijado en el catastro municipal para el inmueble al momento de producirse el hecho generador. Además se

¹⁷ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

han dado reglas especiales para establecer la base imponible, en determinados casos específicos:

- a) En el traspaso por remate público, es el precio de la adjudicación.
- b) En las permutas cada contratante pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad con un descuento del treinta por ciento.
- c) En la transferencia de nuda propiedad y constitución o traspaso de usufructo, la base imponible será el 40% y 60%, respectivamente, sobre el valor del inmueble, de acuerdo a la regla general, según lo prescribe el Art. 58 numeral 7 del Reglamento para Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno que señala la base imponible cuando tuviere como objeto la nuda propiedad, disposición que se aplica por mandato del Art. 532 literales h) e i) del COOTAD que se remite a la Ley de Régimen Tributario Interno, la que a su vez ha dejado al Reglamento que establezca dicha base.
- d) En la constitución de los derechos de uso o habitación servirá de base el precio fijado en el contrato, el cual no podrá ser inferior al resultante de aplicar las tarifas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, sobre el 25% del avalúo del inmueble.

Es de anotar que el Art. 532 literal j) del COOTAD se remite a la Ley, sin embargo es el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno que en el Art. 58 numeral 7 establece que el valor imponible para los derechos de uso y habitación, obtenido a título gratuito, equivale al 60% del valor del inmueble o de los inmuebles sobre los cuales se constituyan tales

derechos. Mientras que el valor de la nuda propiedad equivale al 40% del valor del inmueble.

Tarifa del Impuesto de alcabala

Según el Art. 535 del COOTAD la tarifa del impuesto principal de alcabala corresponde al uno por ciento sobre la base imponible. Mientras que la tarifa de los impuestos adicionales por concepto de alcabala, varía de acuerdo a la institución beneficiaría, según la Ley que los haya creado.

El monto del impuesto adicional por concepto de alcabala no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa principal establecida, ni la suma de los adicionales excederá del ciento por ciento de esa tarifa básica. Para el caso de que la suma excediere la tarifa básica, se cobrará únicamente un valor igual al ciento por ciento, que se distribuirá entre los partícipes, según lo dispone la segunda parte del inciso 1 del el Art. 536 del COOTAD.

Rebaja del Impuesto de Alcabala. El Art. 533 del COOTAD sobre el monto del impuesto que se debe pagar por los traspasos de dominio o de otros derechos reales que se efectuaren dentro de los 3 años siguientes contados desde la fecha en que se efectuó el traspaso anterior, ha establecido las siguientes rebajas:¹⁸ El 40% si la transferencia ocurre el primer año; el 30% si el traspaso se da dentro del segundo año; y, el 20% si la transferencia acontece dentro del tercer año. La rebaja para el pago del impuesto también se extiende a la refundición que se produjere entre herederos, legatarios,

¹⁸ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

socios o copropietarios, cuando se adjudicare a uno de ellos inmuebles por un valor superior a sus cuotas.

En el caso de permuta solamente se cobrará el 75% del impuesto total, a cargo de uno de los contratantes.

Sujeto pasivo de la obligación tributaria

La obligación tributaria debe ser satisfecha por los beneficiarios del negocio jurídico inmobiliario, y si el beneficio es mutuo se divide la carga tributaria entre las partes contratantes, pero si el beneficio es exclusivo a una de las partes, solo ella debe asumirla (donación, adjudicación en remate, prescripción adquisitiva y legado a favor de quienes no fueren legitimarios).

También es factible que solo una de las partes asuma el pago de la obligación tributaria, por convenio de las partes, según lo establecen el Art. 1745 CC (compraventa) y el Art. 1840 CC (permuta). Sin embargo, el inciso 2 del Art. 531 del COOTAD en relación con el Art. 36 del Código Tributario, rechaza cualquier pacto sobre el no pago de la obligación, cuando existiere exención tributaria subjetiva, es decir, cuando la exención beneficia a uno de los contratantes, quien no podrá extender a través del convenio la exención tributaria a favor del otro contratante que estuviere obligado a satisfacerla.

Los recibos de pagos deben incorporarse a la escritura pública. Los recibos de pago de los impuestos, por concepto de alcabala principal a favor de los Municipios y adicionales a favor de otras instituciones beneficiarios, deben presentarse al notario, y además, por mandato de la Ley, incorporárselos a

la escritura pública que contenga el negocio obligatorio (contrato) que sirve de antecedente a la tradición, por lo que dichos recibos pasan a formar parte del protocolo del notario, junto a la matriz o escritura pública, según el inciso 2 del Art. 537 del COOTAD.¹⁹

Por lo tanto, en los traspasos de dominio a título oneroso o a título gratuito, solo cuando procede el pago del impuesto de alcabala principal, y adicionales, el Notario y el Registrador de la Propiedad exigirán la presentación de los recibos que justifiquen la satisfacción de la obligación tributaria.

Al contrario sensu, si no se causa el impuesto de alcabala ni sus adicionales, porque no se configura el hecho generador en los casos previstos en el Art. 527 COOTAD, o porque una de las partes contratantes o ambas gozan de exención tributaria subjetiva, o porque la ley admite la exención tributaria objetiva, en todos estos casos, no se exigirá ningún documento probatorio en calidad de habilitante que justifique la improcedencia o exención del pago de los impuestos de alcabala principal y adicionales.

Exención tributaria

La Ley habiendo establecido los casos que constituyen hechos generadores que dan nacimiento a la obligación tributaria, al mismo tiempo ha contemplado casos en que no es posible exigir dicho cumplimiento porque existe una dispensa legal, o sea, cuando se dan los supuestos para que

¹⁹ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

opere la exención tributaria, que puede ser de carácter objetiva (porque mira al acto o contrato) o subjetiva (porque atiende al contratante o a los contratantes), conforme.

El control tributario y la responsabilidad del Notario, del Registrador y del Juez de lo Civil

El control tributario asignado a los Notarios y a los Registradores de la propiedad, en calidad de terceros ajenos a los negocios jurídicos gravados con los impuestos de alcabala, principal y adicionales, que se generan por la transferencia del dominio y la constitución o traspaso de los otros derechos reales que se refieren a inmuebles, y por las adquisiciones del dominio de inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y legado a favor de quienes no fueren legitimarios, está sustentado en el Art. 19 literal b) de la Ley Notarial, Art. 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, Arts. 527 y 537 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 101 en relación con los Arts. 348 y 349 del Código Tributario.

Consecuentemente, de acuerdo a las disposiciones legales citadas, el control tributario por el pago del impuesto de alcabala principal y sus adicionales, ha quedado establecido de la siguiente manera:

En primer lugar, para los Notarios al momento de autorizar la escritura pública que contenga el acto o contrato que sirve de antecedente para traspasar el dominio o los otros derechos reales sobre inmuebles, quienes

exigirán los recibos de alcabala, principal y adicionales, y deberán agregarlos a la matriz.

En segundo lugar, para los Registradores de la Propiedad al momento de calificar el acto jurídico que requiere la inscripción para traditar el dominio y los otros derechos reales, a quienes corresponde constatar en las respectivas copias de las escrituras públicas presentadas la incorporación de los recibos de pago de los impuestos de alcabalas principal y adicionales; y, exigir la presentación del impuesto de alcabala principal, específicamente en las adquisiciones del dominio de inmuebles a través de legados a favor de quienes no fueren legitimarios, según el Art. 537 inciso 2 del COOTAD.

En tercer lugar, para el juez de lo civil, quien previo a ordenar la inscripción en el registro de la propiedad de la sentencia que declara adquirido el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala principal, según el Art. 537 inciso 3 del COOTAD. Debemos destacar que para este caso el COOTAD no ha extendido al Registrador de la propiedad la obligación de exigir la presentación del pago de impuesto de alcabala principal.

De lo expuesto se infiere que el control tributario asignado por la ley a los notarios para exigir el pago e incorporar los recibos que acrediten la satisfacción de la obligación tributaria (alcabalas principal y adicionales) y a los Registradores para verificar su cumplimiento, está justificado porque tanto el notario como el Registrador de la propiedad, en calidad de juristas conocedores de la normativa legal, solo deben exigir la presentación de los

recibos de pago de los impuestos cuando aquel fuere procedente en los casos determinados por la Ley.

En conclusión, la no presentación e incorporación de los recibos de pago de impuesto por concepto de alcabala, principal y adicionales, en los casos que la Ley lo exige, constituye causal para que el Registrador de la Propiedad proceda a sentar negativa de inscripción de acuerdo a lo establecido en el Art. 11 literal a) numeral 1 de la Ley de Registro.

Impuesto a utilidad en transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos

El Diccionario de Derecho Usual de Cabanellas, conceptúa la utilidad en materia fiscal, “como el ingreso por razón de trabajo o el ejercicio de determinadas actividades profesionales, mientras que considera a la plusvalía, administrativamente, como el mayor valor que adquieren las cosas por razón de circunstancias ajenas a sus propietarios o poseedores, como las fincas rústicas o urbanas a consecuencia de apertura de vías de comunicaciones o de amplias avenidas o por la instalación de importantes establecimientos y servicios construidos por el sector público”²⁰

De los conceptos expuestos se advierte que mientras la utilidad proviene del trabajo o de la actividad económica de una persona, la plusvalía se obtiene por situaciones ajenas a la voluntad del propietario de un bien determinado, en el presente caso de inmuebles.

²⁰ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Pág. 320

También se ha sostenido sobre este tema, que la utilidad está dada por el aumento del valor de un inmueble urbano producto de cualquier circunstancia o hecho involuntario o voluntario, sin que exista obra pública; mientras que la plusvalía se da cuando el aumento del valor de un inmueble urbano provenga de la realización de una obra pública.

Luego, para calcular el valor del impuesto a la utilidad o plusvalía en la venta de predios urbanos debe verificarse lo siguiente: El presupuesto calificado por la Ley para la configuración del hecho generador que da nacimiento a la obligación tributaria, que no comprende cualquier contrato, sino específicamente el contrato de compraventa sobre inmueble urbano.

La verificación del valor de la adquisición que debe servir como elemento valorativo, junto a otras deducciones, a fin de determinar la base imponible que constituirá la utilidad o plusvalía, valor que deberá estar contemplado en cualquier título traslativo de dominio a favor del vendedor, inclusive la donación. Pero es necesario recordar que hasta antes de la vigencia del COOTAD (18 de octubre de 2010) el valor de la adquisición debía buscarse solamente en los contratos de compraventa.

La tarifa correspondiente al 10%, modificable mediante ordenanza, aplicable a la utilidad y plusvalía proveniente de la transferencia de dominio de inmuebles urbanos, específicamente del contrato de compraventa, conforme se desprende de los artículos 556 incisos 1 y 2, 559 literal a) y 560 inciso 1 ubicados en la sección décima primera intitulada "Impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos" del

capítulo III, Título IX del COOTAD, aun cuando por el título que identifica a esta sección se sugiriera gravar a la utilidad o plusvalía proveniente de toda transferencia de dominio de predios urbanos.

En conclusión para establecer la utilidad o plusvalía (base imponible) en la venta de predios urbanos, las municipalidades al momento de la determinación, conforme lo establecen los Arts. 556, 557 y 559 del COOTAD, deberán deducir los siguientes valores:

El valor de las mejoras introducidas en el inmueble. El monto de las contribuciones especiales de mejoras aplicadas al inmueble que hubieren sido satisfechas por el vendedor a la institución municipal. El costo de adquisición, que para el caso de donación será el avalúo fijado a la época de la adquisición. El 5% por cada año transcurrido, a partir del momento de la adquisición hasta la venta; y, la desvalorización de la moneda, según informe del Banco Central.

Sujeto pasivo de la obligación tributaria

El impuesto a la utilidad o plusvalía en la venta de predios urbanos debe ser satisfecho por los dueños de los predios urbanos que los vendieren, y subsidiariamente por los adquirentes, cuando los vendedores no lo hubieren pagado al momento de celebrarse la escritura pública que contiene el contrato de compraventa.

Respecto al pago de este impuesto la Ley admite el pacto entre las partes contratantes, pudiendo el comprador asumir su pago, según se desprende

de la parte final del inciso 2 del Art. 558 del COOTAD, que estipula: "No habrá lugar al ejercicio de este derecho (requerir que la Municipalidad inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho a fin que le sea reintegrado) si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación".

Por último, se ha establecido responsabilidad solidaria para el pago del impuesto a la utilidad o plusvalía, respecto a las partes contratantes, y a los herederos o sucesores en el derecho, a estos últimos cuando se dieren los supuestos de herencias, legados o donaciones, si el impuesto no hubiere sido satisfecho oportunamente al momento de celebrarse el contrato de compraventa, pues por disposición de la Ley deberán responder los herederos o sucesores en el derecho, para cuyo efecto la Municipalidad deberá iniciar el correspondiente juicio coactivo.

Recibo de pago del impuesto no constituye habilitante. El recibo de pago del impuesto a la utilidad no constituye habilitante de la escritura pública, pues no existe disposición legal que contemple tal exigencia, por lo que bien puede presentarse dicho recibo de pago simplemente adherido al expediente.

La no presentación del recibo de pago del impuesto a la utilidad o plusvalía en los casos que fuere procedente, será razón suficiente para sentar negativa de inscripción de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2 del literal a) de la Ley de Registro, en virtud que dicho impuesto está relacionado con un contrato de compraventa inscribible sobre un inmueble urbano.

Por último, si el Registrador de la propiedad no exigiere la presentación del recibo de pago del impuesto a la utilidad o plusvalía en la compraventa de predios urbanos, no queda expuesto a ninguna sanción pecuniaria.

El control tributario y la responsabilidad económica

El control tributario del impuesto a la utilidad asignado a los notarios al momento de celebrar la escritura pública que contiene un contrato de compraventa, está aparejado con sanción pecuniaria, según lo establece el Art. 560 inciso 1 del COOTAD, en relación con el Art. 19 literal b) de Ley Notarial, y con los Arts. 101, 348 y 349 Código Tributario.

Por lo tanto, para el evento que el NOTARIO no cumpliera con el control tributario, el Art. 560 inciso 2 del COOTAD lo hace responsable solidario con los deudores directos del pago del impuesto, imponiéndole además como sanción una MULTA de hasta el ciento por ciento del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Asimismo, el Notario puede ser sancionado con MULTA que fluctúa entre el veinticinco por ciento (25%) y el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según la gravedad de la infracción, aun cuando se efectuare la cabal recaudación del impuesto por la acción dirigida por la Municipalidad en contra de los responsables directos después de celebrado el contrato, es decir, cuando la acción se dirige en contra del vendedor o del comprador. Mientras que al Registrador de la Propiedad solo le corresponde ejercer el

control tributario en virtud de lo dispuesto en el Art. 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, por ser un impuesto que se causa con motivo de la celebración del contrato de compraventa, y por lo tanto está autorizado para negar la inscripción si no se presenta el recibo correspondiente, aclarando que la Ley no le impone responsabilidad pecuniaria.²¹

Impuesto por concepto de plusvalía

El Art. 561 del COOTAD se refiere a dos hechos específicos: el primero, corresponde a la plusvalía que proviene de las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público, que autoriza la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles; y, el segundo, incumbe a la plusvalía que se origina por obras de infraestructuras, cuyo impuesto debe ser satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, siendo ambos hechos ajenos a la competencia registral, excepto al momento de transferir el dominio en virtud de un contrato de compraventa en donde para determinar el precio se podría tomar como referencia el avalúo fijado por el catastro municipal.

Impuestos prediales sobre los inmuebles objeto del contrato

Este impuesto no está relacionado al acto o contrato sujeto a registración, sino al bien inmueble objeto del acto o contrato inscribible. Según el Art. 19 literal b) de la Ley Notarial le corresponde al Notario, antes de la celebración de un acto contrato, o sea, antes de autorizar un instrumento notarial

²¹ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

escritura pública o protocolización que contenga un acto o contrato que comporte una situación jurídica gravable, esto es, un traspaso de dominio, gratuito u oneroso, constitución o cesión excepto el uso o habitación de los otros derechos reales, exigir la presentación del recibo de pago del impuesto que se refiere al inmueble que es el objeto del contrato de trascendencia registral, es decir, el impuesto predial, urbano o rural, según el caso. Adviértase que la Ley Notarial no le impone al notario la obligación de incorporar el recibo de pago del impuesto predial a la escritura pública.

Por otro lado, si en el acto o contrato que se pretende inscribir se advierte la no incorporación del recibo de pago del impuesto sobre el inmueble, esta omisión no habilita al Registrador para sentar negativa de inscripción contenida en el numeral 2 literal a) del Art. 11 de la Ley de Registro, ya que este impuesto no se genera en virtud del acto o contrato inscribible.

Impuesto predial rural

El Art. 526 inciso 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que el Notario deberá exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto predial correspondiente al año de celebración de la escritura pública, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales, y que a falta de tales recibos, deberá exigir el certificado del tesorero municipal que acredite haberse pagado el impuesto correspondiente. Pero adviértase que esta

disposición legal solo se refiere a la presentación, mas no a la incorporación del recibo de pago a la escritura pública.

Respecto a la falta de pago del impuesto predial, según el Art. 28 del Código Tributario, responden los adquirentes de los bienes raíces por el año de celebración y el año inmediato anterior, pero esta responsabilidad cesa si ha transcurrido un año desde que se haya comunicado la transferencia de dominio.

Impuesto predial urbano

De texto del Art. 525 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se infiere que corresponde a los Registradores de la propiedad, previamente a practicar una inscripción, exigir la presentación del comprobante de pago del impuesto o el certificado de liberación del predio objeto del acto o contrato inscribible.

Este control tributario, anteriormente estuvo asignado a los notarios, pero hoy se lo extiende a los Registradores de la propiedad, quienes deberán exigir la presentación de los recibos previo a inscribir los actos o contratos.

Responsabilidad de Registradores de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad puede ser sancionado por el jefe de la dirección financiera municipal, cuando no exigiere la presentación de los recibos de pago de los impuestos sobre predios urbanos y rurales, que son objeto de los actos o contratos sujetos a registración, así como cuando no

enviare los informes sobre los contratos inscritos respecto a predios rurales a las oficinas encargadas de la formación de los catastros dentro de los primeros diez días de cada mes, según lo establece el Art. 525 en los literales b) y c), respectivamente, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Por último, si no se presentan los recibos de pago del impuesto predial, el Registrador no está autorizado para negar la inscripción del acto o contrato con fundamento en la causal segunda, contenida en el Art. 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, ya que dicha causal de negativa se circunscribe a la no presentación de los recibos de pago de los impuestos relacionados exclusivamente al acto o contrato inscribible, sino que tal exigencia deviene del deber impuesto al Registrador en el Art. 11 literal g) de la Ley de Registro.

Impuesto a la renta sobre herencias, legados y donaciones

El régimen jurídico de este impuesto, que corresponde al Estado Central, está contenido en el Código Civil, Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Al respecto, el Código Civil en el Art. 1003 señala que el impuesto a la renta que grava a las herencias, legados y donaciones, lo deben sufragar los respectivos beneficiarios. La normativa que ofrece el Código Tributario la encontramos en las disposiciones del Art. 101, en relación con la de los Arts. 348 y 349.

En la Ley de Régimen Tributario Interno, reformada por la Ley de Equidad Tributaria publicada en el R.O. 242-3S del 29 de diciembre del 2007, tenemos el Art. 36 literal d), que señala a quienes corresponde pagar este impuesto y las tarifas aplicables de acuerdo a la tabla modificable para cada nuevo ejercicio económico.

Base imponible

La base imponible está constituida por el valor económico líquido que recibe el beneficiario por concepto de herencia, legado o donación, que es el que debe adecuarse a los rangos constantes en la tabla contenida en la Ley de Régimen Tributario Interno, que actualmente parte de una base de cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta dólares de los Estados Unidos de América gravada con tarifa cero, y luego a partir de esta fracción básica imponible existen otros rangos a los cuales se les aplica como impuesto un valor específico más una tarifa que va en orden ascendente.

Impuesto sobre herencias y legados

Para el caso de herencia y legado, el hecho generador se configura al momento de la delación, es decir, al fallecimiento de la persona, pues por disposición de la ley, ocurrido tal hecho, se produce la apertura de la sucesión, y con ella la ley hace el llamamiento actual a los herederos para que acepten o repudien la herencia o legado. Sin embargo, la obligación tributaria es exigible después de cumplido el plazo de seis meses contado desde la delación, según el inciso 4 del literal d) del Art. 36 de la Ley de

Régimen Tributario Interno, aunque técnicamente solo cuando se haya practicado la partición y se hayan adjudicado los bienes se conocerá con certeza el valor económico que corresponde al heredero o legatario.

En el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, los Arts. 55 y 61, se refieren a la configuración del hecho generador y a la exigibilidad de la obligación tributaria; el Art. 55 sigue los lineamientos trazados por la Ley cuando establece que el hecho generador se produce en el momento del fallecimiento de la persona a quien se sucede, no así el Art. 61 que, contradiciendo la Ley, establece que la declaración de la obligación tributaria deberá presentarse dentro del plazo de seis meses contado desde la fecha del fallecimiento de la persona, es decir, dentro del plazo de seis meses que debe transcurrir para que la obligación tributaria sea exigible.

Consecuentemente, mientras transcurre ese período solo debería presentarse la declaración, sin exigir el pago del impuesto, ya que la obligación tributaria por mandato de la Ley aún no es exigible.

Exención tributaria para herencia y legado.

Si los beneficiarios fueren hijos menores de edad del causante o mayores de edad que tuvieren un grado de discapacidad no menor al 30% calificado por el CONADIS, no pagarán el impuesto, porque opera en favor de estos beneficiarios, exclusivamente de herencia o de legado, la exención tributaria total, según el inciso 1 literal d) del Art. 36 Ley de Régimen Tributario Interno.

Rebaja del impuesto sobre herencia y legado. Si los beneficiarios de herencias y legados fueren los hijos mayores de edad sin discapacidad o con discapacidad inferior al 30 % calificada por el CONADIS o fueren los padres del causante, que son los únicos que se encontrarían dentro del primer grado de consanguinidad, las tarifas respectivas del impuesto serán reducidas a la mitad, esto es, solo pagarán el valor equivalente al 50% de la tarifa aplicable.

El impuesto a la donación

El inciso 5 del literal d) del Art. 36 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que en el caso de donaciones, el acto o contrato por el cual se transfiere el dominio constituye el hecho generador, acto que debe constar exteriorizado en una escritura pública. Por último, el Art. 61 del Reglamento de Aplicación de la LRTI, dispone que para el caso de donación, la declaración y pago del impuesto se debe hacer en forma previa a la inscripción de la escritura o del contrato pertinente, es decir, antes que se efectúe la tradición con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Presunción de donación. El Art. 36 literal d) en los incisos 6 y 7 Ley de Régimen Tributario Interno contempla dos situaciones jurídicas nuevas que escapan al control tributario encomendado por la Ley de Registro al Registrador de la propiedad y que se refieren a determinadas transferencias que estarían sujetas al pago del impuesto a la renta al presumírsela donación, aun cuando los contratos fueren onerosos por naturaleza, siendo esos casos los siguientes:

Primer Caso: Transferencia de dominio entre ascendientes y descendientes.

Toda transferencia de dominio de bienes y derechos que se efectuare entre ascendientes y descendientes o viceversa, por el ministerio de la Ley, se la presume donación, y en base a esa presunción está sujeta al pago del impuesto a la donación, salvo prueba en contrario, lo cual quiere decir, que se debe probar que entre los contratantes se han cumplido las contraprestaciones propias del contrato oneroso, pues con la reforma introducida el título aunque fuere oneroso por su naturaleza, que se contrapone al título gratuito, solamente por el hecho de intervenir ascendientes y descendientes o viceversa, la ley en forma ficticia presume existir donación, y por lo tanto ese traspaso de dominio queda expuesto al pago del impuesto a la donación.²²

Para este supuesto, corresponde al Servicio de Rentas Internas, analizar y juzgar la realidad del contrato, como el hecho de haberse pagado el precio por parte del comprador con dinero fruto de su trabajo, de una herencia, etc., con lo cual quedaría reconocida la onerosidad del contrato y desvirtuada la presunción legal de donación.

Pero se debe advertir que la verificación por parte del SRI se torna complicada, ya que en la escritura pública que contiene la transferencia de dominio el notario no está obligado a consignar el parentesco existente entre los contratantes, y al Registrador de la propiedad tampoco le corresponde exigir pruebas para verificar o descartar tal hecho, pues la Ley le ha reglado

²² VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

el ámbito de su función calificadora, según los Arts. 11 literal a) numerales del 1 al 6 y 12 de la Ley de Registro.

Segundo Caso: Transferencia de dominio a través de terceros

Se presume existir donación en la transferencia de dominio efectuada a través de terceros a favor de una persona que se ubica en el grado de ascendiente o descendiente con relación al presunto donante, ocurrida dentro de los cinco años contados desde que el presunto donante sacó el bien de su patrimonio a favor de un tercero, quien dentro de ese plazo lo transfiere al ascendiente o descendiente del primer tradente (vendedor), considerado por la Ley como donante, siendo esta otra ficción creada por la Ley para fines tributarios.²³

Para esta hipótesis, el impuesto de alcabala pagado por la transferencia de dominio se lo considera crédito tributario para efecto del pago del impuesto a la donación. De lo expuesto concluyo que para que surja la presunción de donación en este segundo caso deben darse los siguientes supuestos:

Primera transferencia de dominio realizada por el ascendiente o descendiente a favor de un tercero. Segunda transferencia de dominio que hace el tercero en favor del ascendiente o descendiente del primer tradente, a quien se lo presume donante.

Que la segunda transferencia de dominio se efectúe dentro de los últimos cinco años contados desde la transferencia precedente. Sin embargo, el 14

²³ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

de febrero del 2008 el Servicio de Rentas Internas emitió la Circular N° NAC-DGEC2008-0006, en la que interpretando restrictivamente la transferencia de dominio referida en la Ley, somete a la presunción de donación solo a la transferencia de dominio que tiene como antecedente un contrato de compraventa. En tanto que mediante Resolución N° NAC-DGERCGC10-00132, publicada en el Registro oficial 184 del 3 de mayo del 2010, se le impone a los Registradores de la propiedad determinados deberes tributarios.

Ocurrencia de más de una herencia, legado o donación. El Art. 59 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno da un tratamiento diferenciado a los beneficiarios con más de una herencia, legado o donación, ocurridos dentro de un mismo ejercicio económico, según las reglas siguientes:

Los beneficiarios de más de una herencia o legado deberán presentar la declaración y efectuar el pago del impuesto por cada caso individual. El beneficiario de más de una donación estará obligado a presentar una declaración sustitutiva que las incluya a todas ellas, consolidando la información como si se tratase de una sola donación.

Responsabilidad por el control tributario. Reiteramos que la obligación del Registrador de la propiedad se circunscribe a exigir los recibos de pago de los impuestos relacionados exclusivamente al acto o contrato sujeto a registración, según el Art. 11 literal a) numeral 2 Ley de Registro.

Por lo tanto, en atención a esta restricción legal, la exigencia de la declaración y pago del impuesto a la herencia y legado solo procede en los casos de partición de bienes sucesorios, sea judicial o extrajudicial, pues solo aquí se conoce el valor económico asignado a cada heredero o legatario, y sobre todo porque el pago del impuesto está ligado directamente al acto sujeto a registración, así como también en el caso de donación de bienes inmuebles.

Sin embargo, el Art. 64 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, extiende el control tributario asignado por la Ley al Registrador de la Propiedad a todo instrumento en que se disponga de bienes hereditarios, a título oneroso o gratuito, al prohibirle practicar la inscripción si no se le presentare la copia de la declaración y pago del respectivo impuesto.

Al respecto, la prohibición para no inscribir un contrato de compraventa de derechos hereditarios o la venta de consuno de un inmueble hereditario que proviene de un reglamento, lleva implícita una exigencia que se contrapone a lo dispuesto en el Art. 11 numeral 3 inciso 2 de la CRE, y además porque tal exigencia no se ajusta a la causal del Art. 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro que autoriza al Registrador para que niegue la inscripción cuando el impuesto no pagado esté vinculado directamente al acto o contrato inscribible, no estando por tanto el Registrador habilitado para negar la inscripción, y si lo hace esa negativa es indebida y lo expone a ser sancionado.

Por otro lado, según el Art. 101 del Código Tributario los deberes formales encomendados a los notarios, Registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos se circunscriben a lo siguiente, por un lado, exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias que para la realización o formalización de los negocios jurídicos haya establecido la Ley; y, por otro lado, a proporcionar a la Administración Tributaria la información de los casos en que se hayan configurado hechos impositivos.

Y por último, el incumplimiento de los deberes formales por parte de los Registradores de la propiedad constituye contravención, según los Arts. 348 y 349 del Código Tributario.

4.2.3.3. Análisis de la Tercera Causal de Negativa

- c) “Si el inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción del cantón del registro de la propiedad”

Según el Art. 2 de la Ley de Registro, en la cabecera de cada cantón habrá una oficina a cargo de un Registrador de la Propiedad quien tendrá a su cargo según el Art. 703 del Código Civil, la inscripción de los títulos de dominio y de cualesquiera de los otros derechos reales sobre inmuebles, y si el inmueble estuviere ubicado en varios cantones deberá hacerse la inscripción en la oficina de registro de cada uno de ellos.

Por lo tanto, esta causal de negativa es aplicable para los casos en que los títulos presentados contengan actos o contratos referidos a inmuebles ubicados en un cantón distinto al del lugar de la oficina de registro, pues si

se practica la inscripción se aplican los efectos señalados en el Art. 712 del Código Civil que dice: "Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena". Y entre esos artículos se menciona por regla general que la inscripción debe practicarse en el lugar en donde está ubicado el inmueble.²⁴

Mientras que el Art. 27 de la Ley de Registro dispone la inscripción de todo impedimento legal en la oficina de Registro del domicilio del afectado y en el lugar en donde estuvieren ubicados los inmuebles, pero si el impedimento se refiere a un bien específico se inscribirá solo en el Registro del cantón en donde estuviere situado el inmueble. Adviértase que este tipo de inscripción toma como referencia el domicilio del afectado, sin perjuicio de los lugares en donde estén ubicados los inmuebles.

4.2.3.4 Análisis de la Cuarta Causal de Negativa

d) "Si el título o documento tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo"

Se sostiene que al Registro de la Propiedad ingresan instrumentos públicos para obtener su inscripción, y que por lo tanto, son los instrumentos los que deben ser calificados desde el punto de vista formal, excluyendo la calificación sobre el acto o contrato, bajo el argumento que los Arts. 1 y 11 de la Ley de Registro, utilizan las palabras, el primer artículo, instrumentos,

²⁴ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

títulos y demás documentos, y el segundo artículo, documentos, las cuales permiten concluir que lo que se inscribe en el registro de la Propiedad literalmente es el instrumento, no obstante que la palabra título en el ámbito civil y registral tiene dos significados, como instrumento y como contrato que sirve de antecedente para adquirir los derechos por medio de la tradición.²⁵

Pero aquella posición estaría justificada si es que el contenido de las demás disposiciones de la Ley de Registro en su contexto fueran consecuentes con el significado literal de la palabra título, ya que luego utilizan con mayor propiedad las palabras actos, contratos y títulos, conforme se advierte del Art. 25 Ley de Registro que por último señala como inscribible cualquier otro acto o contrato señalado por la Ley, del Art. 18 inciso tercero, que prescribe que en el Libro de Repertorio se hará constar entre otros datos "la naturaleza del acto objeto que se trate de inscribir", advirtiendo que la disposición del Reglamento de Registro e Inscripciones de 1869 que sirvió de base a las Leyes posteriores decía "la naturaleza del acto o contrato que se trate de inscribir" y del Art. 691 del Código Civil que establece que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio como el de venta, permuta, donación, etc.

Además de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3 inciso primero, 16, 17 y 18 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de la Datos Públicos lo que se inscribe o anota son los actos jurídicos, y es por eso que debe hacerse constar el título causal.

²⁵ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

Por lo tanto, cuando la Ley se refiere al documento lo está haciendo en relación al instrumento o continente en donde se transporta el título, o sea, el acto o contrato que es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que según nuestra legislación tratándose de bienes raíces se requiere que los títulos traslativos de dominio o de los otros derechos reales estén exteriorizados en instrumentos públicos: escritura pública o protocolizados, según los casos.

En conclusión, técnica y jurídicamente, lo que se presenta al Registro de la Propiedad son las copias auténticas de los documentos públicos que transportan un acto o contrato susceptible de inscripción, siendo los documentos los que al momento de presentarse en la oficina del Registro se anotan en el Libro de Repertorio, y lo que se inscribe es el acto contrato para cumplir los fines señalados por la Ley.

Por lo tanto, la calificación registral en el Ecuador está encaminada a verificar si existen motivos de nulidad que pudieran afectar tanto al instrumento presentado como al acto o contrato contenido en dicho instrumento, aclarando que el Registrador no declara la nulidad del instrumento ni del acto o contrato, pues aquello solo incumbe a los jueces competentes; pero en cambio si está autorizado por la Ley para advertir la presencia de vicios manifiestos en el documento presentado, (vicios de nulidad en el instrumento o en el acto o contrato) para negar la inscripción, pues si la practicare, la inscripción estaría expuesta a ser cancelada por

orden judicial y además sujeto a la responsabilidad por la inscripción indebida.

4.2.3.5 Análisis de la Quinta Causal de Negativa

- e) “Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción”

El Registrador de la Propiedad puede calificar un título, acto o contrato, como jurídicamente válido desde el punto de vista civil, mas ese mismo título, acto o contrato, puede ser incompleto desde el punto de vista registral, y consecuentemente el resultado de la calificación puede ser parcial o totalmente desfavorable.²⁶

En tal virtud, sobre el documento presentado que contiene un acto o contrato susceptible de inscripción, desde el punto de vista registral, corresponde al Registrador de la propiedad verificar si se cumplen los requisitos establecidos en la Ley para practicar la inscripción, pues inclusive algunos de ellos deben quedar materializados en el asiento registral o acta de inscripción en relación a los actos o contratos sujetos a registración, conforme lo disponen los Arts. 41 y 42 de la Ley de Registro y Arts. 706, 707, 708 y 2334 del Código Civil.

En consecuencia, como la legislación civil y la legislación registral han establecido requisitos para practicar la inscripción en relación a los actos o contratos contenidos en los documentos presentados, para efecto de su

²⁶ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

verificación mediante la calificación registral los hemos procedido a agrupar del siguiente modo: a) Requisitos en relación a los títulos de propiedad y de otros derechos reales; b) requisitos en relación a los testamentos, sentencias judiciales y actos legales de partición; y, c) requisitos en relación al contrato de hipoteca.

Requisitos en relación a los títulos de propiedad y de otros derechos reales.

Corresponde al Registrador de la propiedad al momento de efectuar la calificación registral constatar que se cumplen los requisitos para elaborar el asiento registral o acta de inscripción respecto a los títulos de propiedad y de otros derechos reales, señalados en el Art. 41 de la Ley de Registro y en el Art. 706 del Código Civil, advirtiendo que los mismos son de aplicación general para los demás actos o contratos por mandato del inciso final del Art. 707 CC. Al efecto, los artículos 41 Ley de Registro y 706 Código Civil, dicen: Art. 41 LR. La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

La fecha de la inscripción;

Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;

La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;

El nombre y linderos del inmueble; y,

La firma del Registrador.

Si se pidiere la inscripción de un título traslativo del dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio.

En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones. La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del Registrador.

De las disposiciones legales transcritas podemos decir que los requisitos que deben aparecer exteriorizados en el documento presentado que contiene el acto o contrato inscribible son los siguientes:

- Nombre y linderos del inmueble

Si en el instrumento presentado que contiene un acto o contrato inscribible, por ejemplo, una compraventa, no se indican los linderos del inmueble, desde el punto de vista civil el contrato es válido, desde que las partes se pusieron de acuerdo en la cosa y en el precio, y ese acuerdo aparece exteriorizado por escritura pública, sin embargo ese mismo contrato desde el punto de vista registral no podría inscribirse, por cuanto la Ley de Registro

ordena que en el asiento de inscripción debe constar la descripción del inmueble con sus respectivos linderos.

Por lo tanto, si el Registrador de la Propiedad advierte que en el documento presentado se ha omitido aquella información, deberá negar la inscripción del contrato, pues le es imposible tomar esa información del título presentado y hacerla constar en el asiento de inscripción.

Sobre el cumplimiento del requisito del nombre del inmueble, tratándose de un predio rural, el Art. 25 literal k) de la Ley de Registro ha establecido que están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: el cambio o variación del nombre de una finca rural, con lo cual queda evidenciada la importancia dada al nombre del inmueble cuando la Ley inclusive ha señalado como inscribible el acto que pretenda la modificación del nombre de una finca rural. De allí que hoy resulte aconsejable elaborar un índice en base a los nombres de las fincas rurales.²⁷

Sin embargo, siendo esta la regla general para elaborar el asiento de inscripción respecto a los títulos que contengan un derecho real, tratándose de la inscripción del contrato de hipoteca no tiene la misma relevancia, según lo dispuesto el Art. 2335 inciso 1 del Código Civil, que tolera y da plena validez al acta de inscripción en que se omite este requisito, si aquel constare en el título inscrito o en los contratos citados en la hipoteca, aunque la Ley SINARDAP en los artículos 16, 17 y 18 dispone la descripción del

²⁷ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

inmueble en los tres sistemas de información, sin distinción respecto al acto o contrato inscrito.

- Indicación del domicilio de las partes

La falta de indicación del domicilio de las partes que intervienen en el título de propiedad o de los otros derechos reales contenido en la escritura pública, constituye causal para negar la inscripción del contrato respectivo, pues su cumplimiento debe constatarlo el Registrador de la Propiedad al momento de efectuar la calificación toda vez que es un requisito legal que debe manifestarse en el asiento de inscripción, según el Art. 41 de la Ley de Registro.

Pero es necesario advertir que no obstante haberse omitido el domicilio de alguna de las partes en la escritura pública que contiene el acto sujeto a registración, aquel instrumento es plenamente válido por cuando esa omisión no está sancionada con la nulidad instrumental en el Art. 48 de la Ley Notarial, como tampoco está considerada como causal para alegar nulidad del acto o contrato.

Para el asiento de inscripción de la hipoteca si se hubiere omitido señalar el domicilio de las partes, por disposición expresa del Art. 2335 inciso 2 del CC, el asiento registral es plenamente válido, y como consecuencia la hipoteca, siendo esta otra excepción al Art. 41 de la Ley de Registro. En tal virtud el domicilio será el indicado en la escritura de adquisición, pues la hipoteca es un contrato accesorio.

- Autorización para solicitar la inscripción del título traslativo de dominio o de otro derecho real.

La autorización dada a una de las partes o a un tercero para solicitar la inscripción de un título traslativo de dominio o de otro derecho real en el Registro de la Propiedad, y en su falta, la suscripción del Libro de Repertorio por las partes contratantes, son requisitos necesarios para que sea procedente la inscripción del título traslativo de dominio o de otro derecho real.

Pero esta exigencia no es aplicable cuando la inscripción debe practicarse en virtud de resoluciones judiciales, según lo señala expresamente la parte final del Art. 41 de la LR, y nosotros agregamos respecto a cualquier otro título no traslativo de dominio que sólo requiere de la inscripción con fines publicitarios.

Por lo tanto, si no existe autorización para solicitar la inscripción del título traslativo de dominio o de otro derecho real ni los contratantes concurren a la oficina del registro para suscribir la anotación en el Libro de Repertorio, corresponde al Registrador de la Propiedad sentar negativa de inscripción de dicho título por no haberse cumplido con este requisito o formalidad. Al respecto, sobre este requisito la Ex Corte Suprema de Justicia en sendos fallos ha sostenido dos posiciones, la una que considera que la omisión de este requisito acarrea la nulidad absoluta de la inscripción, y la otra, que encuentra allí una causal de nulidad relativa de la inscripción. La sanción legal impuesta es la nulidad absoluta.

Respecto a la voluntad para traditar el dominio o los otros derechos reales tenemos que el inciso primero del Art. 688 y el Art. 690 del Código Civil, establecen lo siguiente: “Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.”²⁸

Art. 690. “Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que estos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.”

Por las disposiciones legales transcritas, para la validez de la tradición, se requiere, por una parte, que en el tradente exista la intención y facultad de transferir el dominio u otro derecho real, y por otra parte, en el adquirente, la capacidad e intención para adquirirlo.

En consecuencia, si el Registrador de la Propiedad sólo puede iniciar el procedimiento registral para practicar la inscripción que sirve como tradición, a petición de parte, entonces corresponde determinar cómo se cumple aquella formalidad, y así tenemos que puede ser: a) mediante la firma del tradente y del adquirente en el asiento de anotación del título en el Libro Repertorio; o, b) mediante la petición de inscripción formulada por una de las partes o de un tercero, cuando exista mandato en tal sentido exteriorizado en el título presentado, según el Art. 41 Ley de Registro.

Por lo tanto, si no existe manifestación de la voluntad para traditar el derecho de dominio u otro derecho real en la forma determinada en el Art. 41 de la

²⁸ CODIGO CIVIL ECUATORIANO. Art. 688

Ley de Registro, la tradición del derecho de dominio u otro derecho real adolecería de nulidad. La firma del tradente y del adquirente en la anotación del Repertorio es un requisito o solemnidad que la Ley prescribe para el valor del acto jurídico llamado tradición, y su omisión acarrea la nulidad absoluta de la inscripción, de conformidad con lo establecido en los Arts. 1697, 1698 y 1699 del CC, según lo resolvió la ex-Corte Suprema de Justicia, en sentencia publicada en la página 1.779 de la Gaceta Judicial 68 de Tercera Serie, que en la parte pertinente dice:

“En cuanto a la nulidad de la inscripción, demandada también por el actor, se considera que, la copia de fojas 99, manifiesta y prueba plenamente la omisión de las firmas de las partes en la anotación del Repertorio. Ahora bien: en el Artículo 52 del registro de Inscripciones se lee: “Si se pidiere la inscripción de un título traslativo de dominio de un inmueble y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero, para pedir por si solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes, firmen la anotación en el Repertorio”; y como según el artículo 684 del Código Civil, el Reglamento de inscripciones determina la forma y solemnidades de ellas, hasta el punto de que (artículo 685 id) mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dicho reglamento se ordena, los títulos cuya inscripción prescribe el Código Civil, no dan ni transfieren la posesión efectiva del respectivo derecho, es evidente que la formalidad de la firma de las partes en el Repertorio, es una formalidad que la Ley prescribe para el valor del acto de inscripción, en consideración a la naturaleza de ese acto y no a la calidad o estado de las partes. Es, pues, una nulidad absoluta

la que produce la omisión de las firmas de las partes en el repertorio: y nada obsta para que la alegue eficazmente el señor Roberto Larrea Vela. Por estos antecedentes, administrando justicia en nombre de la República y por la autoridad de la Ley, se desecha la acción de nulidad de la venta de la casa y se declara nula la inscripción del título de esa venta"²⁹.

La ex-Corte Suprema de Justicia, en el fallo que hemos transcrito se ratifica en el criterio que consta en la sentencia publicada en la Gaceta número 138 de la Primera Serie, que señaló lo siguiente:

“VISTOS: La copia de fojas 274 demuestra que, al inscribirse la escritura de donación, se faltó en verdad al requisito exigido en el penúltimo inciso del Art. 52 del Reglamento de Inscripciones, como tal requisito se requiere en consideración al acto mismo de la inscripción, es claro que esa falta le acarrea la nulidad absoluta. En esta virtud se acepta como legales los fundamentos de la sentencia recurrida, y por lo mismo ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se confirma con costas, la propia sentencia. Devuélvase"³⁰

La sanción legal impuesta es la nulidad relativa. Mientras que la otra posición considera que solo existe nulidad relativa si se hubiere omitido dar la autorización para inscribir el título de dominio u otro derecho real a una de las partes o a un tercero, o cuando no se hubiere firmado el libro de repertorio por las partes contratantes, argumentando que este requisito está

²⁹ Gaceta Judicial 68 de Tercera Serie. página 1.779.

³⁰ GACETA JUDICIAL Nro. 138

relacionado a las partes que contratan y además porque se admite la ratificación para el evento de haber faltado la voluntad de traditar, según lo establecen los incisos segundos de los arts. 688 y 689 del Código Civil.

La tradición que al principio fue inválida, por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño. Art. 689. La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante.

Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación. Sobre esta posición, la ex-Corte Suprema de Justicia en fallo que aparece publicado en la Gaceta Judicial Serie III, número 65, señaló lo siguiente:

La nulidad absoluta por referirse a la existencia misma de los actos y contratos, supone, ora que estos jamás han existido, ni tenido valoren sí, ora que en ningún tiempo ha podido obligar ni surtir efecto alguno, ora que respecto a ellos no cabe saneamiento mediante ratificación de las partes. La nulidad relativa, por el contrario las considera existentes, susceptibles de ratificación y con fuerza obligatoria, en tanto no se lo declare judicialmente, pues solo en virtud del fallo del juez pueden considerarse como inválidos los actos y contratos.

Los artículos 707 (688) y 708 (689) del Código Civil al permitir la convalidación, mediante la ratificación, del acto de tradición de bienes que

adolezca de vicio por falta de expresión de voluntad del tradente o del adquirente, implícitamente está calificando esta nulidad como relativa.

Requisitos en relación al testamento abierto, a una sentencia o providencia judicial y a un acto de partición.

En primer lugar tenemos que para practicar la inscripción de un testamento debe constar la petición formulada por el heredero, legatario, los herederos o legatarios, designado o designados en el testamento, petición que activa el proceso de inscripción que se inicia con la anotación del título testamentario en el Libro de repertorio y que culmina con la materialización del acta de inscripción que da publicidad a la voluntad del beneficiario de aceptar la herencia o legado y de haber operado fuera del registro el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte. Esta exigencia de la petición de inscripción está relacionada exclusivamente con el testamento abierto, ya que la inscripción del testamento cerrado se la cumple por orden judicial.

Por lo tanto, no basta presentar la copia auténtica de la escritura pública o la compulsas (según la admite el Art. 626 del CPC) que contiene el testamento abierto que hace plena fe del hecho de haberse celebrado, sino que para que aquel sea inscribible, deberá aparecer peticionada la inscripción por parte del heredero, legatario, los herederos o legatarios.³¹

Luego, en cuanto a los efectos de la petición de inscripción del testamento tenemos los siguientes: el uno, opera a nivel registral, al poner en actividad

³¹ VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador.

el principio de rogación que da inicio al proceso registral; y, el otro, opera en el ámbito civil, al quedar manifestada la voluntad del heredero o legatario de aceptar la herencia o legado, y además en virtud de ella se deja constancia en el acta de inscripción de la cuota o cuotas asignadas por el testador a favor del solicitante, según lo establece el inciso 1 del Art. 707 CC.

En segundo lugar tenemos que para practicar el asiento registral o acta de inscripción en virtud de una sentencia o de otra providencia judicial, el Registrador debe constatar que aparecen exteriorizados los requisitos señalados en el inciso 2 del Art. 707 del Código Civil, que son los siguientes: La fecha de la providencia judicial, la designación del tribunal o juzgado que la emite y la copia literal de la parte dispositiva o resolutive. Al respecto, adelantamos que por esta disposición legal se admiten la técnica de inscripción y la técnica de transcripción, que son propias del folio cronológico que es la forma de registración que ha acogido nuestra legislación civil y registral, y que serán examinadas en el punto 12.2 del capítulo XII.

En tercer lugar tenemos que para practicar el asiento registral o acta de inscripción en virtud de un acto legal de partición, deben cumplirse los requisitos previstos en el inciso tercero del Art. 707 CC, que son los siguientes: la fecha del acto de partición, la designación del juez y de las partes o hijuelas pertenecientes a los que la soliciten. Actualmente esta norma es aplicable también para la partición extrajudicial.

Y por último, para la inscripción de los tres tipos de actos inscribibles examinados, por disposición del inciso final del Art. 707 CC, deben cumplirse

además en lo que fueren aplicables, los requisitos señalados en el inciso 2 del Art. 706 del Código Civil que los reproduce el Art. 41 de la Ley de Registro, que ya examinamos en el punto 9.1 de este capítulo.

Requisitos en relación al contrato de hipoteca

Para practicar el asiento de inscripción en virtud de un contrato de hipoteca el Registrador debe advertir el cumplimiento los requisitos establecidos en el Art. 2334 CC con la modificación prevista en el Art. 2335 del mismo código, y teniendo en cuenta las prescripciones de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley SINARDAP.-

4.2.3.6 Análisis de la Sexta Causal de Negativa

- f) “Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley”

Respecto a esta causal el Reglamento de Registro e Inscripciones la contempló en los términos siguientes: Si no se ha dado al público el aviso expresado en el Art. 679 del Código Civil (actual 709 CC). Actualmente los Arts. 709 del Código Civil y 29 de la Ley de Registro conservan aún el procedimiento que se adoptó al entrar en vigencia el Código Civil, que instituyó la oficina del anotador para inscribir las sentencias y los títulos mencionados en el Código Civil, y cuando la realidad imperante indicaba que los títulos de dominio no habían accedido a la oficina de hipotecas de la época de la colonia ni después a las oficinas de anotadores creadas por la Ley de 22 de mayo de 1826; de allí que fuera necesario establecer una

normativa de transición, que bien pudo formar parte de las disposiciones transitorias, las mismas que debieron posibilitar la inscripción de aquellos títulos traslaticios de dominio celebrados antes de la entrada en vigencia el Código Civil y de los nuevos títulos traslaticios de dominio en los casos que la finca no hubiera sido antes inscrita, es decir, cuando no había un antecedente registral respecto a quien figuraba como tradente.³²

Sin embargo, esa realidad hoy ha cambiado, por lo cual esa normativa ha perdido vigencia por dos razones: una, porque la mayor parte de los inmuebles constan ingresados en los registros y tienen un titular inscrito, y la otra, porque según el ordenamiento jurídico ecuatoriano los inmuebles que no tienen un dueño particular pertenecen al Estado, por disposición del mismo Código Civil (Art. 605), Ley de Tierras Baldías (Art. 1 numeral 1), Ley de Desarrollo Agrario (Art. 38 numero 1) y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Arts. 419 letra c y 422). Por último, en esta causal de negativa, quedaría incluida la exigencia de la razón notarial que debe sentar el notario una vez que ha transcurrido el plazo de haberse dado aviso al público de la liquidación de sociedad conyugal o sociedad de bienes, según lo establece el Art. 18 numeral 23 de la Ley Notarial.

4.2.3.7 Análisis de Séptima y Octava Causales de Negativa

En este capítulo abordamos las causales de negativa de inscripción que hemos identificado para efecto de este estudio como séptima y octava.

³² VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

Si una misma persona vendiere un inmueble a dos personas distintas y después de inscrita una de las ventas el otro adquirente pidiera la inscripción de su título.

El inciso primero del Art. 12 de la Ley de Registro contempla la séptima causal de negativa, la que se configura cuando se cumplen los siguientes supuestos: a) Que una misma persona vendiere o hipotecare un predio a personas distintas; b) Que una de ellas obtuviere primero la inscripción; y, c) Que posteriormente a la inscripción practicada, el otro comprador o acreedor pidiera la inscripción del otro título de dominio o de hipoteca.

Ante tal situación, el Registrador deberá negar la inscripción del segundo título presentado hasta que el Juez ordene la inscripción, es decir, la Ley traslada la responsabilidad de practicar la inscripción al Juez de lo Civil, por lo que la negativa en este caso tendría una finalidad exclusiva: la suspensión de la inscripción del contrato presentado para que sea el Juez quien la ordene, teniendo presente que en el Ecuador la inscripción de un título traslativo de dominio sobre un inmueble solo sirve para acreditar la tradición simbólica, pues el dominio se prueba en base a la cadena de transmisión de dominio sin solución de continuidad.

Para esta situación especial, la Legislación Civil, ha establecido reglas de carácter general, aplicables tanto para los bienes muebles como para los bienes inmuebles, según se desprende del contenido del Art. 1757 CC que establece que: "si alguno vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro.

Si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya hecho primero será preferido. Si no se ha entregado a ninguno, prevalecerá el título más antiguo”.

Para el caso de la tradición del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles, esa entrega solo puede operar por medio de la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad, según lo dispone el Art. 702 CC, inscripción que al mismo tiempo por mandato del Art. 739 CC, sirve para acreditar la posesión del derecho inscrito, cuando dice: “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”³³, posición que fue seguida y defendida por Larrea Holguín quien señaló: "Esta entrega, en el caso de inmuebles, se entiende que ha de ser a través de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, y no la mera entrega material. La simple entrega material, vale para los muebles"³⁴

Este mismo caso de doble venta de parte del mismo propietario está contemplado en el Art. 1817 del Código Civil chileno que estipula: “Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro: si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; si no se ha entregado a ninguno, el título más antiguo prevalecerá”. Al respecto, Arturo Alessandri, señala: "El artículo 1817 dice impropiaamente ‘entrado en

³³ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO. Art. 739

³⁴ LARREA HOLGUIN, Juan. Derecho Civil del Ecuador. Tomo XII. Pág. 149

posesión' y más abajo agrega 'si ha hecho la entrega' y en ambas expresiones se refiere al hecho de haberse puesto la cosa a disposición del comprador. Como el fundamento de esta preferencia es el dominio que primeramente se adquiere por uno de ellos, la ley debió haber dicho, con mejor acierto, 'la tradición', en vez de las expresiones indicadas"³⁵. Esta correcta observación, deja en claro que las palabras posesión y entrega son consideradas términos equivalentes a tradición.

Efectuada esta precisión de que en materia de inmuebles la posesión que nos interesa es la que proviene de la inscripción del título traslativo de dominio, enseguida pasamos a examinar las reglas dadas tanto por la legislación civil como por la legislación registral, aplicables a los siguientes supuestos:

Primer supuesto. Según el Art. 1757 del Código Civil si alguno vendiere separadamente un inmueble a dos personas será preferido quien hubiere obtenido primero la posesión (inscrita), lo cual significa que una vez inscrita la venta que se presentó primero la que se presentare después no podrá inscribirse directamente, a menos que el vendedor recobre el dominio por medio de otra inscripción o que el propietario inscrito la ratifique.

Esta hipótesis de que quien primero inscribió "será preferido", constituye la causal de negativa contenida en el inciso 1 del Art.12 de la Ley de Registro, por la que el Registrador debe negar la inscripción del contrato de

³⁵ ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Pág. 686.

compraventa sobre un inmueble traditado con anterioridad por el mismo vendedor, hasta que el Juez ordene la inscripción; y luego si el juez ordena la segunda inscripción tendríamos dos inscripciones traditivas sobre el mismo inmueble, la primera abalizada por el Art. 1757 del Código Civil y la segunda sustentada en el Art. 12 de la Ley de Registro. Por lo tanto, ante esta situación irregular propiciada por la propia ley, en donde el Registrador no puede cancelar ninguna de las inscripciones, corresponderá a la justicia ordinaria resolver esta situación.

Segundo supuesto. Según el Art. 1757 del Código Civil, si alguno vendiere separadamente un inmueble a dos personas habiendo cada una de ellas obtenido la tradición, prevalecerá la posesión inscrita más antigua, en desmedro de la segunda inscripción, que pudo practicarse por orden del Juez que recalificó la negativa.

Si así se presentan los hechos, la segunda inscripción ordenada por el Juez de lo Civil podría posibilitar las siguientes acciones:

- a) Que el segundo adquirente al cabo de cierto tiempo alegue la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, si se cumplieren los demás requisitos legales, por ser un poseedor inscrito.
- b) Que quien obtuvo la segunda inscripción entable acción de dominio en contra del primer poseedor inscrito, cuya inscripción podría cancelarse si se llegare a probar que lo obtuvo irregularmente, por ejemplo, simulando una venta. Por lo tanto, en los supuestos analizados, la segunda inscripción que

la legislación civil hace sucumbir frente a la primera inscripción puede sobreponerse en virtud de la factibilidad que le ofrece la legislación registral, al posibilitarle al segundo adquirente accionar contra el primer poseedor inscrito, alegando la prescripción ordinaria o controvirtiendo la validez o eficacia del título inscrito. Por lo tanto, este segundo supuesto siempre corresponderá resolverlo a la justicia ordinaria.

Tercer supuesto. El Art. 1757 del Código Civil establece que si alguno vendiere separadamente un inmueble a dos personas distintas y ninguna de ellas hubiere obtenido la posesión, inscrita según Art. 739 del Código Civil, prevalecerá el título más antiguo, es decir, el título que se hubiere celebrado primero.

A más de lo indicado recientemente se han otorgado otros deberes, conforme lo determina la Ley de Registro, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes, siendo los más relevantes los siguientes:

- a) Emitir los informes oficiales que le hubieren requerido los funcionarios públicos, exclusivamente de lo que constare en los libros de la oficina. (Art. 11 literal f de la Ley de Registro).
- b) Inscribir una sentencia susceptible de inscripción, constando la razón de estar ejecutoriada. (Art. 28 Ley de Registro). Sin embargo el Registrador puede negar la inscripción si se verifica inconsistencia de la providencia.

- c) Inscribir un contrato otorgado en nación extranjera bajo esa legislación, previa providencia judicial que califique la legalidad de su forma y autenticidad. (Art. 32 Ley de Registro).
- d) Guardar en su archivo los documentos que no reposan en una oficina pública. (Art. 22 y 47 de la Ley de Registro y Art. 710 Código Civil).
- e) Poner las notas de referencias correspondientes en la inscripción precedente, pues por esa omisión, se podría practicar una nueva inscripción bajo la creencia de que el titular del derecho real no lo había traditado. (Art. 708 Código Civil).
- f) Consignar en el Libro de Repertorio todos los datos relevantes del documento presentado, que son exigidos por el Art. 18 de la Ley de Registro.
- g) Llevar el inventario de los Libros de Registro que la Ley exige. (Art. 11 literal b) de la Ley de Registro).
- h) Salvar las enmendaduras, entrelineados y supresión de letras o palabras. (Art. 46 de la Ley de Registro).
- i) Hacer constar en el repertorio la causa de la negativa para no practicar la inscripción. (Art. 18 inciso cuarto de la Ley de Registro).
- j) Permitir a los interesados examinar los libros de registro e ín-dices cuando aquella revisión no perjudique el servicio de la oficina. (Art. 57 de la Ley de Registro)

De las faltas u omisiones alistadas, las de los literales f), g), h), i) y j), se refieren a hechos que no alteran ni desnaturalizan el asiento de inscripción, por lo cual no serían relevantes para imponer una sanción, a diferencia de los casos identificados en los literales desde el literal b) hasta el literal e), inclusive, que podrían exponer a que el asiento registral claudique en la vía judicial.

Sin embargo, es necesario recordar que esta última causal por ser genérica y no señalar una conducta específica, está en pugna con lo señalado en el Art. 76 numeral 3 de la Constitución que indicamos al comenzar el análisis de este punto.

4.2.4 La Seguridad Jurídica

Es pertinente citar conceptos básicos de Seguridad Jurídica como un derecho de las personas a contar con normas claras en las leyes correspondientes, para enmarcar un poco la necesidad de que se reforme la Ley de Registro por vigilancia al cumplimiento de este derecho que es fundamental en el convivir de las personas y más aún si queremos un desarrollo armónico en el buen vivir.

Según el Diccionario que vengo citando, el Jurídico Espasa, la seguridad jurídica es la “Cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro (Sainz Moreno). La seguridad jurídica “establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en

pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los estados de Derecho (Pérez Luño), Supone el conocimiento de las normas vigentes, pero también una cierta estabilidad del ordenamiento.

La Constitución Española garantiza la seguridad jurídica junto a otros principios del Estado de Derecho (jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad) cuya suma constituye, según ha declarado el Tribunal Constitucional “equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad”. No obstante, el Tribunal ha señalado también que el principio de seguridad no puede erigirse en valor absoluto, por cuanto daría lugar a la congelación del ordenamiento, y éste debe responder a la realidad social de cada momento”³⁶

Mucho han escrito sobre seguridad jurídica, y se ha desarrollado este derecho mucho en los últimos años, más desde el año dos mil ocho en que la Constitución de la República de nuestro país la incorporó como derecho fundamental de las personas, tal contenido constitucional según el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”³⁷. Con este mandato constitucional, los asambleístas deben supervigilar las leyes para que no tengan vacíos jurídicos y que puedan ser

³⁶ DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Pág. 1302

³⁷ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Art. 82.

aplicadas por las autoridades competentes, nótese que la seguridad jurídica no es por la aplicación del derecho sino por la aplicación de la norma jurídica. Por ello, el Registrador de la Propiedad para poder negar una inscripción debe tener una norma clara, previa y pública que le permitan poder motivar y sustentar tal negativa, todo lo demás resultaría arbitrario, antijurídico, ilegítimo, por lo que podría ser responsable en la forma que manifesté en los numerales anteriores.

“La expresión “garantías de los derechos fundamentales” carece de un significado técnico – jurídico preciso. Hace referencia al conjunto de medios que el ordenamiento prevé para la protección, tutela o salvaguardia de los derechos fundamentales.

Se trata de un conjunto heterogéneo, pues abarca tanto procedimientos de distinta índole como requisitos sustantivos, cuyo rasgo común es precisamente estar dirigidos a asegurar la observancia y la efectividad de los derechos fundamentales, sin embargo la citada expresión puede inducir a confusión, dada su proximidad lingüística con los términos “garantía institucional” y “garantía del contenido esencial”; términos que en cambio sí poseen un significado técnico jurídico preciso.

Es necesario constatar con todo, que el uso de la expresión “garantías de los derechos fundamentales”, está muy arraigado en sede jurisprudencial y doctrinal y sobre todo refleja la opción terminológica de la Constitución”³⁸

³⁸ DIEZ PICAZO, Luis María. Sistema de Derechos Fundamentales. Pág. 79.

Conforme lo señala el tratadista citado, siempre se lee y se observa en fallos jurisprudenciales la garantía de los derechos de las personas, pero no se comprende en cambio las razones por las cuales no se consagra en la norma legal, la defensa de los derechos de las personas, es decir, no se debe esperar que los ciudadanos concurren a un Distrito Judicial a hacer efectivos sus derechos, lo lógico y esperado sería que las propias leyes tengan ya una garantía protectora, a fin de que los ciudadanos que pertenecen al Estado Social de derechos y justicia, tengan y cuenten con leyes que tengan normas claras para ser aplicadas y que al hacerlo no vulneren ningún derecho de las personas, sino más bien los garanticen y los desarrollen.

4.3 MARCO JURIDICO

4.3.1 Constitución de la República del Ecuador

4.3.1.1 Principios fundamentales

La constitución de la República del Ecuador recientemente aprobada en Montecristi, menciona en el Art. 1 que “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”

El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos.³⁹

El Estado ejercerá de forma inmediata el derecho de repetición en contra de las personas responsables del daño producido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas. El Estado será responsable por detención arbitraria, error judicial, retardo injustificado o inadecuada administración de justicia, violación del derecho a la tutela

³⁹ Art. 11 Constitución de la República del Ecuador

judicial efectiva, y por las violaciones de los principios y reglas del debido proceso.

4.3.1.2 Comunicación e Información

Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a:

2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información.⁴⁰ Sin embargo de lo indicado también es importante mencionar que, una tercera persona puede acceder a la información mediante acción judicial.

4.3.1.3 Derechos de Libertad

Se reconoce y garantizará a las personas:

El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección.

⁴⁰ Art. 18 Constitución de la República del Ecuador

La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley.⁴¹

El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido, debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales.

4.3.1.4 Acción de hábeas data

Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo tendrá

⁴¹ Art. 66 Constitución de la República del Ecuador (numeral 19)

derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos.⁴²

Las personas responsables de los bancos o archivos de datos personales podrán difundir la información archivada con autorización de su titular o de la ley. La persona titular de los datos podrá solicitar al responsable el acceso sin costo al archivo, así como la actualización de los datos, su rectificación, eliminación o anulación. En el caso de datos sensibles, cuyo archivo deberá estar autorizado por la ley o por la persona titular, se exigirá la adopción de las medidas de seguridad necesarias. Si no se atendiera su solicitud, ésta podrá acudir a la jueza o juez. La persona afectada podrá demandar por los perjuicios ocasionados.

4.3.1.5 Régimen de competencias

El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno. El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.⁴³

4.3.2 Ley de Registro

4.3.2.1 Objeto del Registro

⁴² Art. 92 Constitución de la República del Ecuador

⁴³ Art. 265 Constitución de la República del Ecuador

La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:⁴⁴

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

4.3.2.2 Deberes y Atribuciones

Conforme lo determina la Ley de Registro, además de otros cuerpos legales, son deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad las siguientes:⁴⁵

- a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;

⁴⁴ Art. 1 Ley de Registro

⁴⁵ Art. 11 Ley de Registro

2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;
4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el

perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal. Si se mandare por el Juez o el Tribunal Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

4.3.2.3 Responsabilidad

Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos:⁴⁶

- a) Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlos;
- d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
- e) Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- g) Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley.

La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción

⁴⁶ Art. 15 Ley de Registro

correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.⁴⁷

Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido y de lo que prescribe el Código Penal.

4.3.2.4 Disposiciones

Ninguno de los documentos que deben inscribirse, podrá admitirse ni valer en juicio ni fuera de él, si no están debidamente registrados.

Los tribunales, jueces, notarios o empleados de cualquiera clase que quebranten de cualquier modo las disposiciones de este artículo, quedarán sujetos a las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial.⁴⁸

Para que se haga la inscripción deberá el interesado presentar la boleta del respectivo tesorero con que se compruebe el pago del impuesto de registro y sus adicionales. Será destituido el Registrador que registrare una de las sentencias, títulos o actos expresados en esta Ley, sin que se le presente la boleta indicada en el inciso anterior.

⁴⁷ Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010).

⁴⁸ Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010).

4.3.3 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

4.3.3.1 Competencia

Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.⁴⁹

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los

⁴⁹ Art. 142 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.⁵⁰

4.3.3.2 Responsables del Tributo.

Los notarios, antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabalas, pedirán al jefe de la dirección financiera, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado, el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.⁵¹

Los notarios no podrán extender las antedichas escrituras, ni los registradores de la propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales, debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras. En los legados, el registrador de la propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala. En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los notarios y los registradores de la propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una

⁵⁰ Art. 526 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

⁵¹ Art. 537 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

A pesar de que se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad.

4.3.4 Ley de Registro de Datos Públicos

4.3.4.1 Registros de Datos Públicos

Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.⁵²

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoria y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

⁵² Art. 13 Ley de Registro de Datos Públicos

4.3.4.2 Funcionamiento de los Registros Públicos

Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la presente ley.⁵³

4.3.4.3 Administración de Registros

Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:⁵⁴

Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,

Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y

⁵³ Art. 14 Ley de Registro de Datos Públicos

⁵⁴ Art. 15 Ley de Registro de Datos Públicos

sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

4.3.4.4 Registro de la Propiedad

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la

Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.⁵⁵

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

4.3.4.5 Registro Mercantil

Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictará las normas técnicas y ejercerá las demás atribuciones que determina esta ley para la conformación e integración al sistema.⁵⁶

Corresponde a la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos autorizar la creación, supresión o unificación de oficinas registrales, acorde a la realidad comercial provincial y cantonal. Todos los remanentes económicos producidos por los Registro Mercantiles, serán entregados a la DINARDAP, puesto que estos recursos servirán para financiar el desarrollo y funcionamiento de dicha entidad.

⁵⁵ Art. 19 Ley de Registro de Datos Públicos

⁵⁶ Art. 20 Ley de Registro de Datos Públicos

4.3.5 Legislación Comparada

En los países que pude realizar mi investigación existen novedosas Leyes de Registro, sin embargo sobre causales para negativa no son tan específicos como la nuestra, por ello, considero que nuestra Ley de Registro es mucho más importante que las de otros países.

4.3.5.1 Legislación de Colombia

En la República de Colombia se expidió la Ley 40 de 1932 que organizó la matrícula de la propiedad inmueble, pero al sistema personal del Código Civil continuó vigente, hasta el punto que la tradición operaba al inscribirse el negocio jurídico en el libro primer, mientras que el libro de matrículas servía sólo para conocer rápidamente la historia del inmueble.

El título 43 del Código Civil, la Ley 40 de 1932 y las normas creadoras de los demás libros, incluyendo el sistema de matrícula inmobiliaria implantado a partir de 1934 para individualizar la tradición de cada inmueble, fueron derogados por Decreto Ley 1250 de 1970, iniciándose el segundo sistema denominado FOLIO REAL que tuvo aplicación desde 1978 hasta 1995 y finalmente con la tecnología de punta se implantó el tercer sistema denominado FOLIO MAGNÉTICO adoptado a comienzos de 1995 con el traslado masivo del sistema de folio en cartulina y aún el de las matrículas del antiguo sistema. El principio de especialidad comprende La determinación exacta del titular, que exige los datos necesarios para asegurar su identidad.

En caso de ser varios titulares, se determina exactamente la cuota de cada uno. La determinación exacta del inmueble sobre el cual recae el derecho real, en términos que permitan identificarlo e individualizarlo, de tal manera que lo reflejado en el registro coincida con la realidad física. Como consecuencia, se debe fijar la naturaleza del inmueble, la delimitación, características, elementos físicos y partes integrantes. La determinación clara y precisa de los derechos inscribibles y los datos que permitan precisar el alcance de los mismos como son: naturaleza, extensión, modalidades, condiciones suspensivas, resolutorias, etc.

En la ley colombiana, solo son inscribibles los títulos válidos y que reúnan los requisitos exigidos por la ley para su registro. Si el título no es válido o existen circunstancias que no permiten la inscripción, opera el rechazo del registro de documento.

La calificación, es el examen que hace el registrador de los documentos presentados en el registro, con el fin de verificar si reúnen los requisitos exigidos por la ley para su validez y registro.

Si de la calificación se concluye que al documento que ha ingresado para registro, le faltan algunos requisitos para formalizar la inscripción, es devuelto el documento, para que sea corregido o se subsanen las causales que no permiten el registro. Con este principio se quiere evitar, que ingresen al registro de documentos nulos, en virtud de la finalidad del registro de la propiedad, el cual es, brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario.

De no existir este principio, se darían cadenas de inscripciones fraudulentas y los asientos en el registro solo permitirían el engaño a las personas, favoreciendo además, el tráfico ilícito de los inmuebles.

En relación con nuestra legislación, no se legisla la negativa de inscripción como tantos casos que existen en nuestra Ley, pero se especifica con mayor precisión los actos que deben inscribirse y la forma como se las hace, por lo tanto, no se requiere tener tanta potestad para negar, pues si en nuestra Ley estuviera precisado como en Colombia sería diferente.

4.3.5.2 Legislación de Venezuela

En la Ley de Registro Público y Notariado de Venezuela, se tiene la siguiente norma y procedimiento sobre la negativa:

Negativa registral. Artículo 39. En caso de que el Registrador rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, el interesado podrá intentar recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, la cual deberá, mediante acto motivado y dentro de un lapso no mayor a diez (10) días hábiles, confirmar la negativa o revocarla y ordenar la inscripción.

Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado el recurso, sin perjuicio de la responsabilidad del funcionario por su omisión injustificada.

El administrado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso administrativa para ejercer los recursos pertinentes.

En caso de optar por la vía administrativa esta deberá agotarse íntegramente para poder acudir a la vía jurisdiccional.

Los Municipios también tienen la administración de los Registro, es así que se tiene el denominado catastro municipal como una fuente de información registral inmobiliaria.

Adicionalmente el Art. 45, expresa como requisitos mínimos los siguientes:

1. Indicación de la naturaleza del negocio jurídico.
2. Identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales.
3. Descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral.
4. Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

En lo referente a las modificaciones, el Art. 46 dispone:

En las siguientes inscripciones relativas al mismo inmueble no se repetirán los datos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, pero se hará referencia a las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se encuentre la inscripción. Es decir que para realizar una modificación es necesario que se realice una nueva escritura.

Complementariamente se indica el proceso previo a la inscripción, en el denominado Contenido de la constancia, detallados en el Art. 47, que dice:
La constancia de recepción de documentos deberá contener:

1. Hora, fecha y número de recepción.
2. Identificación de la persona que lo presenta.
3. Naturaleza del acto jurídico que deba inscribirse”⁵⁷

Comparando esta legislación con nuestra Ley, la principal diferencia, es que se permite la apelación de la negativa de inscripción, y eso es muy bueno, por cuanto existe una Dirección Nacional de Registros y del Notariado, que aseguran el buen cumplimiento de las funciones del Registrador de la Propiedad y de los Notarios, en nuestro país sería el Consejo de la Judicatura, pero el conocimiento de las negativas les corresponde a los jueces, aumentando el número de causas judiciales por situaciones de plena administración que bien podrían ser tratadas por una autoridad administrativa como se lo hace en este país.⁵⁸

4.3.5.3 Legislación De La Republica Dominicana

En República Dominicana, el Presidente Fernández promulgó el 23 de marzo de 2005 una nueva Ley de Registro Inmobiliario en sustitución de la Ley N° 1542 de 1947.

⁵⁷ www.google.com 133

⁵⁸ Reformas a la Ley de Registro, Ormaza Bertha.

Según las declaraciones del Dr. Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, la nueva ley contribuye con la descentralización del sistema, con los nuevos modelos de gestión, que simplifican y optimizan los procedimientos, desjudicializando e incrementando la celeridad de los mismos, facilita el acceso a la justicia y permite la utilización de nuevas tecnologías que transformarán las prácticas tradicionales en esta materia.

A juicio del Dr. Subero Isa, la nueva Ley contiene, entre otros, los siguientes elementos innovadores:

“1) Se implementa el apoderamiento directo de los Tribunales de Jurisdicción Original.

2) Se desjudicializan los procesos.

3) Se reestructuran los Tribunales Superiores de Tierras y su esquema de trabajo.

3) Se redefine la participación de los Abogados Ayudantes en los Tribunales Superiores de Tierras.

4) Se incorpora el Ministerio de Alguaciles en la Jurisdicción Inmobiliaria.

5) Se elimina la figura de la Revisión de Oficio, fortaleciendo el ejercicio de los Jueces de Jurisdicción Original.

6) Se redefinen y fortalecen los plazos procesales.

7) Se eficientiza el manejo de las audiencias, reduciendo su número y modificando el viejo sistema de notas estenográficas por el de Actas de Audiencia.

8) Se fortalece la lógica de seguridad del sistema con la puesta en vigencia de un Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

9) Se estructura un nuevo modelo organizacional para la Jurisdicción Inmobiliaria.

10) Se establecen nuevos modelos de gestión mediante la revisión y simplificación de los procedimientos.

11) Se crea la Dirección Nacional y las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro contribuyendo con la descentralización y agilización del sistema.

12) Se crea la Dirección Nacional de Registros de Títulos que será la encargada de implementar las políticas definidas por la Suprema Corte de Justicia para fortalecer el Derecho Registral Dominicano de custodia, en forma permanente, la aplicación de los nuevos modelos de gestión y los nuevos procedimientos establecidos para su cumplimiento, y de servir como jurisdicción de alzada para conocer de los recursos por la vía administrativa de las decisiones de los Registradores de Títulos.

13) Se integra el Catastro Nacional a la Jurisdicción Inmobiliaria.

14) Se crea la Comisión Inmobiliaria para representar al Estado y a los particulares ante la Jurisdicción”⁵⁹

En este país, no se ha regulado sobre la negativa de registro, la cual sigue siendo de manera general que el Registrador debe negar aquella que riña con la Ley, diferenciando en forma notable con nuestra Ley, que determina todos los casos que he venido analizando.⁶⁰

⁵⁹ [Ley-registro-inmobiliario-dominicano.html](#)

⁶⁰ Reformas a la Ley de Registro, Ormaza Bertha.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

La presente investigación ha incluido varios aspectos, especialmente en el ámbito jurídico, sin embargo la aplicación de métodos, técnicas y herramientas han facilitado la interpretación y comprensión de la información recopilada.

5.1 Métodos

Entre métodos utilizados se encuentran los siguientes:

El método científico que es factible por cuanto puede perfeccionarse mediante la estimación de los resultados a los que lleva y mediante el análisis directo, el método científico no es otra cosa que el conjunto de normas y principios generales que es necesario seguir en una investigación.

Método científico además nos permite exponer y confirmar las teorías de manera controlada empírica y crítica relacionada en varios fenómenos.

El Método inductivo permite la observación de los hechos a través de la generalización.

El Método deductivo facilita demostrar las conclusiones en su totalidad a partir de premisas o hipótesis, garantizando su veracidad.

El método descriptivo ayuda a describir y evaluar analizando los datos obtenidos, para demostrar los resultados. En la presente investigación ha sido de mucha utilidad, puesto que se ha descrito los resultados obtenidos.

Así podemos decir que el método científico nos permite conocer la problemática actual desde un campo general para llegar a lo particular o viceversa, para llegar a demostrarlos con rigor racional y para comprobarlos en el experimento y con la técnica de su aplicación.

Estos métodos fueron aplicados en forma directa a quienes se encuentren involucrados dentro de la problemática de esta investigación mediante la observación, análisis y síntesis.

5.2 Instrumentos

Los instrumentos que se utilizaron en el desarrollo de la presente investigación son: el sondeo, las encuestas, las entrevistas, las mismas que se aplicaran los servidores públicos que desempeñan sus labores en distintos Registro de la Propiedad del País, así como también el estudio y análisis de los diferentes casos prácticos de negativa registral.

Con la Modernización y cambio de Administración de los Registros de la Propiedad, también se ha facilitado la interacción y capacitación entre los Registradores, es así que mediante encuentros y cursos realizados en el Ecuador y el resto de América, se ha podido obtener información valiosa para esta investigación.-

5.3 Población y Muestra

Con la finalidad de recopilar información real y actualizada se ha realizado encuestas a 30 de los Registradores de la Propiedad y Mercantil, a nivel

Nacional, tomando en cuenta que en todo el país se han designado nuevos Registradores, sin embargo también se cuenta con la información de distintos servidores públicos que laboran en dichas entidades.

En la presente investigación inclusive se ha recopilado información de Registradores a Nivel Internacional, como es el caso de Perú, Argentina, República Dominicana, Panamá, Chile, Puerto Rico, Estados Unidos y España.

6. RESULTADOS

El trabajo de campo realizado en esta investigación sirve de fundamento y justificación para determinar la situación actual de los Registros de la Propiedad a nivel Nacional e Internacional, pues en todo el mundo se realizan actos y contratos de transferencia de bienes inmuebles, y el principio de seguridad jurídica se universaliza.

Sin embargo también se puede mencionar que el Ecuador no está a la vanguardia en cuanto a garantizar la Seguridad Jurídica Inmobiliaria, esto debido en gran medida a la normativa legal vigente, que data de la década de los sesenta, sin embargo los resultados obtenidos en el presente estudio, si ubican a nuestro país en una posición de aceptación más ahora que se está implementando el folio real.

El diseño e implementación de nuevas herramientas tecnológicas, ha influenciado en gran medida, sin embargo también se debe mencionar que la entidad creada recientemente para regular y dirigir a los Registros (DINARDAP), no ha llegado a establecer políticas claras en cuanto al manejo de la información, y el Sistema diseñado por ellos únicamente se encuentra funcionando en tres Registros a nivel nacional, dando muestras claras de que no es la herramienta que necesitan los registradores para cumplir con el requisito que la Constitución determina, cuando habla del libre acceso a la información veraz y oportuna.

6.1 Resultados de la Aplicación de Encuestas.

a) ¿Conoce usted la normativa legal vigente que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

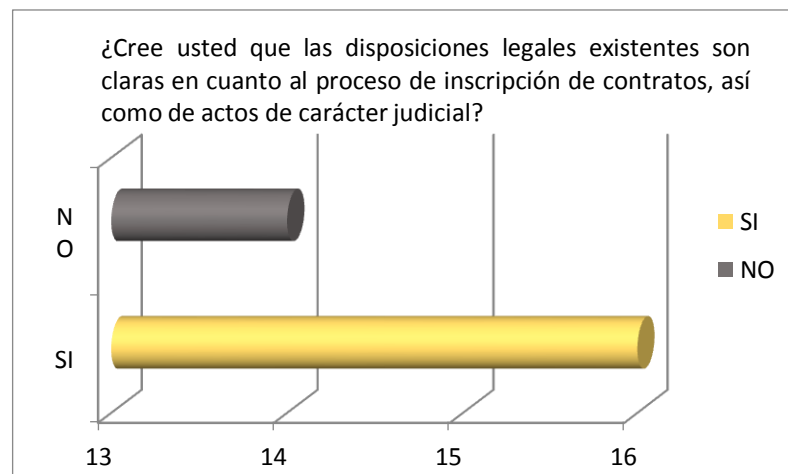
Interpretación: El 100% de encuestados conoce sobre la normativa Registral, debiendo indicarse que toda la población está conformada por Abogados y profesionales del Derecho que cumplen sus funciones como Registradores o servidores en los Registros de la Propiedad.

Análisis: Todos los encuestados han manifestado tener conocimiento en cuanto a la normativa que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad, tomando en cuenta que la mayoría de servidores han entrado en

funciones recientemente, sin embargo sus conocimientos son suficientes y actuales. Es importante también añadir a los servidores públicos que laboran en esta entidad, quienes si tienen una vasta experiencia y conocen más a fondo el funcionamiento de los Registros.

b) ¿Cree usted que las disposiciones legales existentes son claras en cuanto al proceso de inscripción de contratos, así como de actos de carácter judicial?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	53,33%
NO	14	46,67%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

Interpretación: Del total de encuestados el 56% ha manifestado que las normas son claras en cuanto al proceso de inscripción; mientras que el 44%

ha dicho que las disposiciones legales existentes en cuanto al proceso de inscripción no son claras.

Análisis: Una vez que se ha revisado las encuestas, se puede indicar que la mayoría de encuentra manifiesta que las disposiciones legales en cuanto al proceso de inscripción son claras, además también mencionan el “proceso” que cada uno de los registros aplican en su diferentes entidades para inscribir un acto o contrato. Dicho proceso en la mayoría de casos empieza de la siguiente manera:

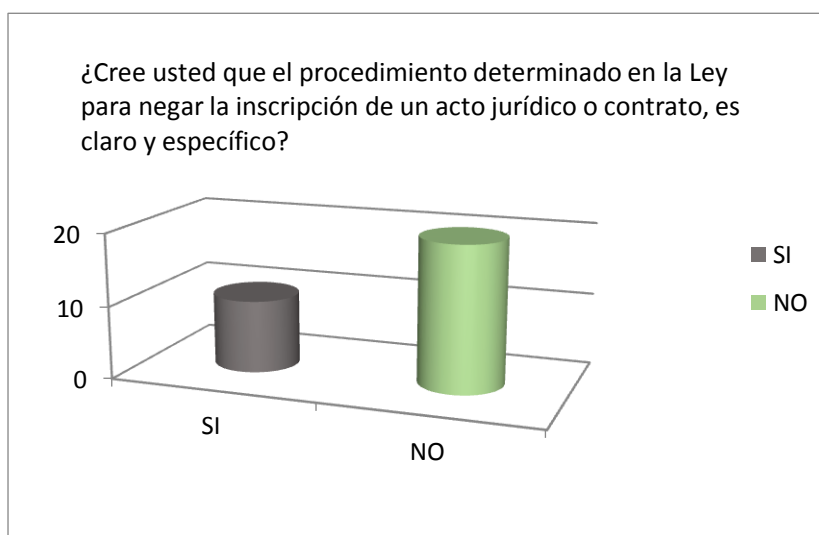
- a) Presentación de la documentación a revisión
- b) Revisión del acto o contrato (Calificación Registral)
- c) Pago e ingreso para su inscripción (anotación en el libro repertorio)
- d) Inscripción y marginación
- e) Firma y despacho

En otros países como Panamá y Costa Rica, el proceso de inscripción se ha automatizado tanto que ya ni siquiera se utiliza papel, y la denominada firma digital ha entrado en vigencia.

En nuestro país ya se está implementado la firma electrónica y el Banco Central del Ecuador, es el ente encargado de verificar y otorgar a las personas naturales y jurídicas la validación para que puedan realizar las actividades comerciales con la utilización de la firma electrónica. También se menciona que para entrar en una era digital, en el Ecuador todavía nos falta mucho, puesto que la costumbre de las personas es el documento físico.

c) ¿Cree usted que el procedimiento determinado en la Ley para negar la inscripción de un acto jurídico o contrato, es claro y específico?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	10	33,33%
NO	20	66,67%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

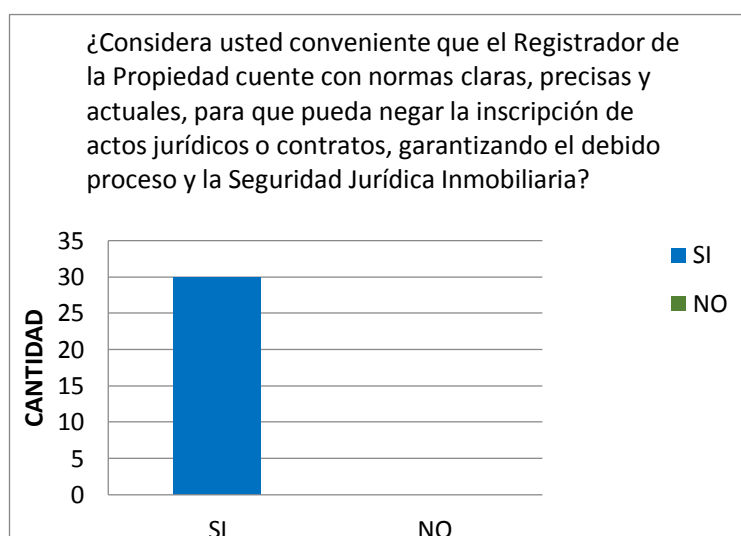
Interpretación: El 67% de encuestados ha manifestado que el procedimiento determinado en la ley para negar la inscripción de un acto o contrato, no es claro, mientras que el 33% dice en su contestación que si es claro el procedimiento para sentar la negativa.-

Análisis: La mayoría de los encuestados manifiestan que el procedimiento determinado en la Ley para negar la inscripción de un acto jurídico o contrato no es claro ni tampoco específico, además indican que la normativa está desactualizada en lo referente a las causales de negativa y que es necesario

realizar de manera urgente reformas. En Registros de otros países se determinan si las observaciones son subsanables y en seis días se subsanan y se procede a inscribir, y si las observaciones no son subsanables se niega la inscripción, mientras que en Panamá existes tres alternativas: la primera y si todo está bien se inscribe, la segunda es que se suspende la inscripción; y la tercera es que se inscribe provisionalmente.

d) ¿Considera usted conveniente que el Registrador de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100,00%
NO	0	0,00%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

Interpretación: Conforme al gráfico el 100% de encuestados ha manifestado que sería conveniente que el Registrador de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria.

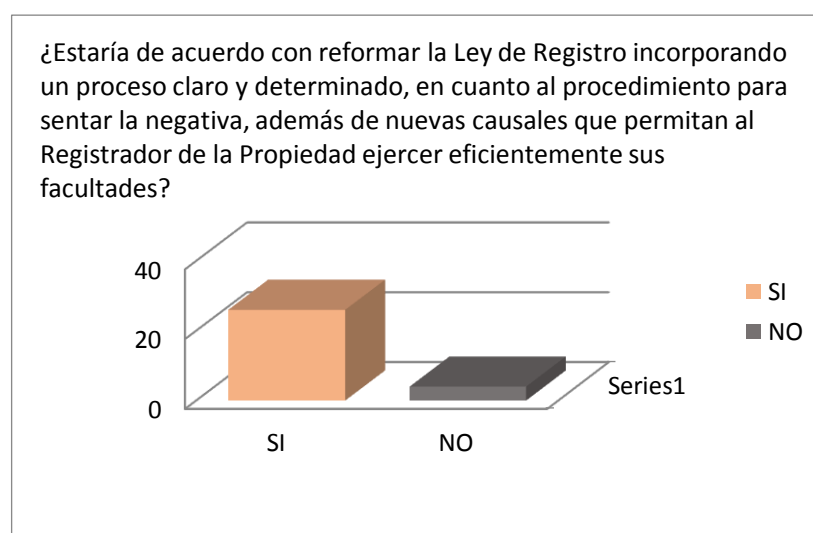
Análisis: Si bien todos los Registradores y servidores que laboran en ésta entidad han expresado estar de acuerdo con que cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria, también han manifestado el por qué, indicando que el Registrador debe contar con normas claras que sirvan como herramientas al momento de sentar una negativa, así como también la necesidad de actualizar las causales e identificar particulares causas, de manera que la negativa de un acto o contrato no dependa del arbitrio del Registrador, sino más bien que conste en la Ley.

Además mencionan que más allá de una reforma, es necesario que se realice una revisión global de la normativa, puesto que la mayoría de leyes y reglamentos han sufrido una necesaria actualización o a su vez la eliminación, para dar paso a nuevos cuerpos legales, en función de la Constitución de la Republica aprobada en Montecristi.

La constitución es garantista de derechos, en tal virtud la Ley der Registro debe estar enmarcada en ello.

e) ¿Estaría de acuerdo con reformar la Ley de Registro incorporando un proceso claro y determinado, en cuanto al procedimiento para sentar la negativa, además de nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer eficientemente sus facultades?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	26	86,67%
NO	4	13,33%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

Interpretación: De todos los encuestados el 87% manifiesta estar de acuerdo con reformar la Ley de Registro incorporando un proceso claro y determinado, en cuanto al procedimiento para sentar la negativa, además de nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer eficientemente sus facultades, mientras que el 13% expresa estar conforme con lo establecido en la Ley.

Análisis: La mayoría de encuestados ven como un camino ineludible la actualización y reforma de la Ley, manifestando que la normativa registral vigente data de los años 60, con causales muy generales y ambiguas, sumado a esto la creación de la DINARDAP se han mezclado la normativa administrativa con la judicial, causando varios inconvenientes al momento de sentar una negativa. Finalmente sugieren que se realice una reforma total a la Ley de Registro para que se cuenten con normas actualizadas que faciliten la operatividad del Registro complementada con la seguridad jurídica.

f) ¿Si está de acuerdo con reformar la Ley de Registro, cuál sería su propuesta?

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	26	86,67%
NO	4	13,33%
TOTAL	30	100,00%



Fuente: Investigación de Campo

Interpretación: Conforme al gráfico 87% de encuestados manifiesta estar de acuerdo con realizar reformas a la Ley de Registro, tomando en cuenta que su respuesta complementa a la anterior, así como también el 13% restante a pesar de no estar de acuerdo con reformar la ley en lo referente a la negativa, si ha expresado reformas en otros ámbitos.

Análisis: Una de las grandes ventajas de realizar la investigación de campo es que se pueden conocer varios criterios encaminados a resolver un mismo problema. Todos los encuestados ha expresado fervientemente que es necesaria una reforma global a la Ley de Registro, indicando varios aspectos que no van relacionados solamente al procedimiento de inscripción o negativa, pues tenemos sugerencias en el ámbito de la autonomía financiera entre otros.

También se manifiesta que es necesario agregar nuevas causales de carácter específico que particularicen determinados problemas y casos, complementado con la aclaración de cada una de las causales que en definitiva sería la creación de un nuevo cuerpo legal que se lo denominaría el “Código de Procedimiento Registral”.

Finalmente y como respaldo a la presente investigación que trata sobre la negativa registral está la sugerencia de que es necesario que se reforme el Art. 11 de la Ley de Registro en lo referente al procedimiento que se debe seguir cuando un acto o contrato ha sido negado, pues en la Ley actual se manifiesta que el interesado **podrá** acudir al Juez de lo Civil, mientras que la reforma irá encaminada a la creación de un Trámite sumarísimo de carácter

administrativo, que en primera instancia se presente a la alcaldía, en segunda instancia se presente a la Dirección Nacional de Datos Públicos DINARDAP, sin perjuicio de la instancia judicial determinada actualmente.

6.2 Resultados de la Aplicación de Entrevistas.

FORMULARIO DE ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado: VICTOR HUGO MOLINEROS

Título Profesional: ABOGADO

Cargo que Desempeña: REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTIL DE CAYAMBE

La presente entrevista es de carácter netamente académico, y tiene por objeto el recopilar información real de los Registros de la Propiedad, en cuanto al proceso de Negativa que se aplica para negar las inscripciones. La mencionada información servirá para el Desarrollo de mi Tesis de Grado de Abogado titulada: "REFORMAS AL ARTICULO ONCE DE LA LEY DE REGISTRO, por lo que requiero de su valiosa colaboración para continuar en este objetivo:

1.- ¿Conoce usted la normativa legal vigente que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad?

SI, puesto que para participar en el concurso de mérito y oposición para el cargo de Registrador, se realizó un profundo estudio.

2.- ¿Cree usted que las disposiciones legales existentes son claras en cuanto al proceso de inscripción de contratos, así como de actos de carácter judicial?

NO

Mencione el proceso para realizar la inscripción:

- a) Rogación ante la entidad
- b) Revisión Preliminar sobre asuntos de forma de los actos y contratos a inscribirse
- c) Ingreso por sistema por número de trámite y proforma de pago
- d) Si cumple con los requisitos, cancela el valor correspondiente
- e) Inscripción y entrega de acto o contrato inscrito

3.- ¿Cree usted que el procedimiento determinado en la Ley para negar la inscripción de un acto jurídico o contrato, es claro y específico?

SI

Indique el proceso que se aplica para sentar una negativa de inscripción:

Si por cuestiones de forma o fondo incumple o se halla inmerso en las causales del artículo 11 de la Ley de Registro; es decir no ha podido subsanar las observaciones realizadas, se procede a dar la negativa que es un acto administrativo-judicial-registral para que acuda ante la autoridad competente que es el Juez

4.- ¿Considera usted conveniente que el Registrador de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria?

Si, la claridad de las normas jurídicas garantiza la seguridad jurídica y el debido proceso, a más de ello debe contarse con normas basadas en la realidad registral y circunstancias particulares no consideradas en la normativa actual.

5.- ¿Estaría de acuerdo con reformar la Ley de Registro incorporando un proceso claro y determinado, en cuanto al procedimiento para sentar la negativa, además de nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer eficientemente sus facultades?

Si, por que el procedimiento es ambiguo en la actualidad y mezcla la normativa administrativa con la judicial.

6.- Si está de acuerdo con reformar la Ley de Registro, cuál sería su propuesta.-

Una nueva ley que responda a las necesidades actuales y derogue normas caducas que ya no tienen sentido o son insuficientes frente a las disposiciones de nuevos cuerpos legales vinculados con el derecho registral.

7. DISCUSIÓN

7.1 Verificación De Objetivos

Objetivo General

- Proponer una reforma a la Ley de Registro, en lo concerniente al trámite previo de la Negativa Registral, basado en lo que dispone la Constitución de la República del Ecuador en cuanto al debido proceso.

Se realiza una propuesta para reformar el Artículo 11 de la Ley de Registro, en virtud de lo que dispone La Constitución de la República, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, creando un proceso para la negativa, cuando se trate de causales administrativas, originadas en las ordenanzas emitidas por las Municipalidades.

Objetivos Específicos

- Realizar un estudio sobre la legislación actual que rige la Negativa en el Registro de la Propiedad, profundizando en lo que determina la Ley de Registro, el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Código Penal, Ley Nacional de Registro de Datos Públicos, la COOTAD, entre otras, para establecer la situación actual de la practica registral en dicha entidad.

Se ha realizado un estudio y análisis sobre la normativa que actualmente determina el funcionamiento en los diferentes Registros de la Propiedad a nivel Nacional e Internacional, profundizando en los cambios que recientemente se han aplicado tanto en el procedimiento como también en el funcionamiento bajo dependencia Municipal y finalmente como una entidad que está regulada por la Dirección Nacional de Datos. Todo este análisis ha servido para determinar la situación actual, la misma que se halla enmarcada en un ámbito de ambigüedad y desactualización de las normas, conforme a la Constitución aprobada en Montecristi y a la aparición de nuevos Códigos como el COOTAD.

- Realizar un estudio de campo a través de la aplicación de encuestas y entrevistas, además de análisis de casos prácticos en el Registro de la Propiedad de Cayambe y otros cantones, encaminadas a obtener información real y actual sobre el trámite que se da a un acto o contrato previo la negativa.

El estudio de campo ha permitido conocer la aplicación misma de la normativa legal vigente en los diferentes Registros a nivel nacional e internacional, tomando en cuenta que las encuestas han sido aplicadas a Registradores del Ecuador y otros países como Panamá, Perú, Costa Rica. Además se han analizado casos prácticos que pese a la distancia, coinciden con la problemática generalizada que de manera urgente solicita una actualización de las normas y

procedimientos que permitan al Registrador de la Propiedad aplicar la Ley sin depender de la discreción cuando sale a la luz un vacío legal; con lo cual se ha cumplido el objetivo planteado.

- Presentar los resultados pormenorizados del trabajo de campo con la utilización de herramientas tecnológicas, para analizar y delimitar directrices encaminadas a identificar el vacío legal que existe en la Ley de Registro.

Una vez que se ha realizado un extenso trabajo de campo, a través de las herramientas automatizadas que existen se ha presentado resultados pormenorizados y detallados de cada una de las preguntas realizadas, tanto en las encuestas, como también en las entrevistas, complementado con la elaboración de gráficos que facilitan la comprensión.

Además se ha realizado una interpretación de carácter cuantitativa, indicando porcentajes que finalmente mediante un correspondiente análisis ha permitido plasmar toda la información recopilada con las observaciones y sugerencias que por escrito los encuestados han indicado.

- Desarrollar una propuesta de reforma a la Ley de Registro, tomando en cuenta todos los aspectos legales y prácticos, para simplificar el trámite de inscripción de un acto o contrato en el Registro de la

Propiedad, conforme lo establece la Constitución de la República del Ecuador.

Finalmente, luego de haber estudiado y analizado la normativa legal vigente que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad en cuanto al proceso de Negativa, así como también del trabajo de campo efectuado a nivel nacional e internacional, se determina la situación actual tanto de la normativa como también de la aplicación en los diferentes casos presentados y analizados, dando como resultado una necesaria y pronta reforma, la misma que mediante propuesta se realiza en la presente investigación, cumpliendo de esta manera con el objetivo planteado.

7.2. Contratación de la Hipótesis

El vacío legal que existe en la Ley de Registro en cuanto a la Negativa Registral y que en la práctica actual, conlleva a la dilatación de un trámite o simplemente a la negativa del mismo, causa una palpable pérdida de tiempo y dinero para los usuarios (ciudadanos) que ineludiblemente tienen que acudir a esta dependencia para solicitar información o tramitar algún acto o contrato relativo con los bienes; contraviniendo a lo que estipula la Constitución de la República del Ecuador en lo referente a recibir bienes y servicios de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato.

El presente trabajo de investigación ha permitido conocer la situación actual de los Registros de la Propiedad a nivel Nacional e Internacional, sacando a

relucir varios inconvenientes que perjudican no solo a los usuarios que acuden a estas dependencias, sino también a los funcionarios que como principales deben conocer y resolver. Todo ello causando grandes perjuicios como son: la pérdida de tiempo, de dinero y finalmente un proceso judicial que a la postre no necesariamente finalizará con un decisión favorable a los usuarios. De esta manera la hipótesis planteada queda verificada, dejando a salvo el hecho de que los Registradores de la Propiedad se sienten perjudicados, pues en un proceso judicial de inscripción, la máxima autoridad será tomada en cuenta y notificada como parte del proceso, lo que conlleva destinar tiempo y recursos para realizar la motivada contestación.

7.3. Fundamentación Jurídica para la propuesta de Reforma Legal

En el desarrollo del presente trabajo de investigación se han mencionado y analizado varios elementos tanto de carácter jurídico, así como también elementos que nacen de la práctica diaria de actividades en el ámbito registral de la propiedad y mercantil, más aún con la constante reforma de varios cuerpos legales y la aparición de nuevas Leyes y Reglamentos que en igual proporción delegan y descentralizan las competencias y Jurisdicciones, o en su defecto dan paso al origen de nuevas entidades de Derecho Público.

Este es el caso del Registro de la Propiedad y Mercantil, que con la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, pasó de ser una entidad de carácter privado/público, a una institución

netamente pública que será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. Posteriormente y como una evidente necesidad se elimina la Ley de Régimen Municipal y se promulga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Adicionalmente se emite la Ley Nacional de Registro de Datos Públicos, creando en este cuerpo legal la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), entidad que tiene la finalidad de alimentarse con la información proveniente de los Registros de la Propiedad y Mercantil, además de la administración de los Registros Mercantiles.

Con lo indicado se realiza la fundamentación jurídica de la presente investigación, principalmente en virtud de lo que dispone el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, en lo referente al Derecho a la Seguridad Jurídica, fundamentada en la indicada constitución y en las normas jurídicas claras, públicas y aplicadas en debida forma por las autoridades; en este caso por la autoridad que se encuentra a cargo del Registro de la Propiedad, con los argumentos legales pertinentes y con la colaboración de las Municipalidades que actualmente tienen atribuciones y competencias sustanciales en lo relativo al registro de bienes inmobiliarios.

Así también sirve de sustento y fundamento jurídico lo determinado en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Art. 142, en el cual se indica "...La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales..."; con lo cual se le otorga a los

Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón, facultades sustanciales y de evidente necesidad, puesto que para asumir la administración de una Institución como lo es Registro de la Propiedad, se requiere un proceso de cambio y actualización que necesariamente deben hacerlo. De allí que nace la necesidad de reformar a la Ley de Registro, principalmente en lo relacionado a resolver inconvenientes que provienen cuando se sienta un negativa, cuya causal se originó en la misma Municipalidad al momento en que mediante ordenanza se emiten normas y procesos que al momento de cumplir con la misión de registrarlos, el Registrador se ve imposibilitado de hacerlo.

Finalmente se puede mencionar que el avance y desarrollo de la Sociedad, implica que también se debe avanzar en el campo legal, con la reforma legal de las normas que ameriten hacerlo, así como también con la creación de nuevos cuerpos legales, como por ejemplo: El Código de Procedimiento Registral mercantil y de la propiedad. Todo lo mencionado tiene la finalidad de llegar a un nuevo proceso de atención al usuario, con la prestación de servicios con calidad y prontitud, sin dejar de lado a la Seguridad Jurídica Inmobiliaria y prestando las herramientas legales pertinentes para las autoridades y la ciudadanía.

8. CONCLUSIONES

El presente trabajo de investigación ha generado varias conclusiones, principalmente provenientes del trabajo de campo y de la normativa legal vigente, sin mencionar a los diferentes casos reales que se han analizado; en virtud de ello se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- Con el estudio y análisis de la normativa legal vigente, se puede concluir que el proceso referente a la negativa registral está ya caducado, pues la Ley de Registro data de la década de los 60, con normas que requieren de una evidente y necesaria actualización y reforma.
- También se puede concluir que con la promulgación de la Constitución de la República en el año 2008, y con la creación del COOTAD, se desarrolla una nueva manera de llevar el registro inmobiliario, dependiendo en gran medida de las municipalidades.,
- Luego de haberse realizado el estudio de campo, se llega a la conclusión de que el proceso para realizar una inscripción de un acto o contrato, no está claramente determinado; pues cada Registro de la Propiedad ha implementado su propio modelo de acuerdo a sus necesidades institucionales.
- Con el análisis e interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas, se concluye que existe un vacío e inconsistencia jurídica, pues en el Art. 11 de la Ley de Registro se determina las causales para la negativa, sin embargo no está determinado el debido proceso

que conlleva para sentar la misma; y en el párrafo siguiente se indica que el interesado podrá ocurrir al Juez, quien es la única autoridad competente para conocer la negativa.

- Finalmente y luego de realizar la presente investigación, se ha llegado a la conclusión final de que es evidente y necesaria una reforma al Art. 11 de la Ley de Registro, principalmente en el sentido de que las Municipalidades con las Facultades y atribuciones conferidas legalmente, conozcan y resuelvan las negativas registrales, cuando se trate de fundamentos de hecho y derecho de carácter administrativo; es decir que se hayan originado en las obligaciones dispuestas mediante ordenanza y que afectan directamente a la actividad registral.-

9. RECOMENDACIONES

Como parte complementaria del presente trabajo investigativo, y una vez que se ha realizado las conclusiones pertinentes, se pone en consideración las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda realizar una actualización y reforma a la Ley de Registro, tomando en cuenta aspectos relevantes y constantes en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Registro de Datos Públicos, entre otros.
- Para quienes forman parte del cuerpo legislativo de los Municipios, se recomienda realizar un estudio y análisis de la legislación ecuatoriana, al momento de discutir y aprobar las ordenanzas, especialmente la ordenanza que rige la administración del Registro y del Ordenamiento Territorial.
- También se recomienda que el cuerpo legislativo de la Asamblea Nacional, elabore y discuta la creación de un cuerpo legal con normas y procedimientos que permitan al Registrador una adecuada práctica registral; dicho de otra manera un Código de Procedimiento Registral.
- Además se recomienda que el Registro de la Propiedad, mantenga estrechas relaciones en forma continua con la Municipalidad, con el objetivo de establecer un sistema de interconexión de la información inmobiliaria.

- Se recomienda a las Municipalidades establecer un debido proceso, para que puedan conocer y resolver la negativa registral, cuando se trate de fundamentos de hecho y derecho de carácter administrativo, originados en las obligaciones dispuestas mediante ordenanza.

9.1. Propuesta de Reforma Jurídica

REPÚBLICA DEL ECUADOR ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Artículo 132 numeral 4, faculta a la Asamblea Nacional aprobar Leyes y reformas para atribuir deberes, responsabilidades y competencias a las Instituciones del Estado y los Gobierno Autónomos Descentralizados;

Que, los Gobierno Autónomos Descentralizados, autoridades Nacionales y del Régimen Descentralizado, así como otros sectores involucrados han expresado sus criterios y propuestas sobre el contenido de la presente iniciativa legislativa;

Que, es necesario clarificar la normativa vigente en relación a la inscripción de actos y contratos de bienes inmuebles además de los actos y contratos de carácter mercantil, con la finalidad de fortalecer los procedimientos vigentes;

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en todo proceso en el que se determine derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso; por lo que es necesario clarificar la normativa en relación a los procedimientos administrativos de los distintas entidades del Gobierno

Nacional, así como en los niveles de gobiernos autónomos descentralizados de modo que así se tutele los derechos de los ciudadanos y ciudadanas;

En ejercicio de la atribución conferida en el artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador Resuelve:

EXPEDIR LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE REGISTRO

Artículo 1.- Refórmese el literal a) y literal b) del Art. 4, con lo siguiente:

“a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, previa la etapa de revisión que no podrá ser mayor a 48 horas laborables, salvo el caso de providencias, resoluciones, sentencias y cualquier otro acto de carácter judicial, debidamente notificado, los cuales serán atendidos en la brevedad posible.

El Registro de la Propiedad efectuará el análisis de la documentación y, en caso de ser necesario, realizará una verificación in situ, luego de lo cual elaborará un informe que servirá para para conceder la inscripción o sentar la negativa.

b) Negar la inscripción de los títulos, instrumentos públicos y documentos en los casos siguientes:”

Artículo 2.- Agréguese luego del primer párrafo del Art. 4, el siguiente texto:

“A petición del interesado, las municipalidades podrán conocer y resolver las negativas registrales, cuando se trate de fundamentos de hecho y derecho de carácter administrativo; es decir que se hayan originado en las

obligaciones dispuestas mediante ordenanza y que afectan directamente a la actividad registral, debiendo notificar la resolución al Registrador de la Propiedad en legal forma.

Artículo 3.-Deróguense todas las normas legales que se opongan a la presente reforma.

Artículo Final.- Esta Ley reformativa entrará en vigencia desde su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los dos días del mes de octubre de dos mil catorce.

CERTIFICO que la Comisión Legislativa y de Fiscalización discutió y aprobó el proyecto de Ley reformativa a la Ley de Registro, en primer debate el 15 de agosto del 2014, segundo debate el 05 de septiembre de 2014.

f.) SRA. GABRIELA RIVADENEIRA	f.) DRA. LIBIA RIVAS ORDOÑEZ
Presidenta de la Asamblea Nacional	Secretaria

Quito, 05 de Noviembre de 2014.

f.) SECRETARIO

10. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, Noviembre 2008.

CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2005

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2011.

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2012

LEY DE REGISTRO. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2011

LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2012

CABANELLAS, Guillermo, “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Editorial Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2002.

DIAZ, Ruy. DICCIONARIO JURIDICO, Diccionario Jurídico de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ESPASA. Diccionario Jurídico Espasa. Espasa Calpe S.A. Madrid – España. 2001.

EGAS PEÑA, Jorge, el Registro Mercantil

VILLALBA PLAZA, Jaime (2013) Ciento Cincuenta Años de Legislación Inmobiliaria Registral en el Ecuador

VILLALBA PLAZA, Jaime (2010) Manuel de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

LEY DE IMPUESTOS DE ALCABALAS Y TASAS DE REGISTRO, vigente en 1928. Art. 45.

LARREA HOLGUIN, Juan. Derecho Civil del Ecuador. Tomo XII.

REGLAMENTO DE REGISTRO E INSCRIPCIONES. Vigente en 1869.

ZAVALA EGAS, Jorge (2010) Derecho Constitucional, Neoconstitucional y Argumentación Jurídica

REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO, Ormaza Bertha

Sitios Web:

www.toralabogados.com/index.php

www.lexis.com.ec

[www.abogados**ecuador**.es.tl/CÓDIGOS-Y-LEYES-DEL-**ECUADOR**](http://www.abogadosecuador.es.tl/CÓDIGOS-Y-LEYES-DEL-ECUADOR)

www.asambleanacional.gob.ec/legislamos/leyes-aprobadas

11. ANEXOS

11.1. PROYECTO DE TESIS

1.- TEMA:

“REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL”

2.- PROBLEMÁTICA.

En nuestro país como en la mayoría de naciones, el comercio y transacción de bienes y servicios se ha convertido en una herramienta utilizada para el progreso y desarrollo de la Sociedad; hecho que tuvo su origen desde la aparición misma del ser humano y su consecuente evolución y crecimiento a lo largo del tiempo y de los modos en que se producían los mismos. Es así que con la aparición de la propiedad privada en las sociedades egipcias, persas y romanas, también surge la necesidad de regular el dominio, posesión y transferencia de bienes inmuebles, como un mecanismo de control y poderío que al transcurrir de los tiempos se ha convertido en la denominada seguridad jurídica inmobiliaria.

Dicho esto es importante resaltar que esta seguridad jurídica inmobiliaria, en la actualidad es trascendental, más aún que hoy se pretende instaurar un estado democrático con tendencias socialistas, pero que de ninguna manera puede estar por encima de la seguridad jurídica inmobiliaria establecida. Como es de conocimiento público, la Ley de Registro data del año de 1966, y se constituyó como un réplica casi exacta de la Ley de Registro emitida en 1960; aclarando que a su vez esta Ley, fue transcrita casi en su totalidad de la Ley emitida en 1860.

Con lo anotado claramente se puede determinar que la normativa legal que rige a las actividades del Registro de la Propiedad, es una Ley que tuvo su origen, hace dos siglos, y que por lo tanto dicha normativa en la actualidad no acoge las exigencias de nuestra sociedad y requiere de una necesaria y urgente actualización en varios aspectos, siendo solamente uno de ellos el objeto del presente estudio.

El Registro de la Propiedad en la actualidad es una entidad que brinda un servicio público, y que por tanto se constituye en una Institución Pública bajo Dependencia Municipal, que en su actividad tiene la misión de registrar todo acto y contrato susceptible de inscripción tanto en forma constitutiva, declarativa y publicitaria, llevando un archivo con asientos registrales en orden cronológico. Sin embargo la práctica de dicha actividad en los actuales tiempos ha requerido de mayor prolijidad y cuidado al momento de calificar

un acto o contrato para su correspondiente inscripción, más aún cuando la Constitución de la República, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil entre otros, han sufrido un cambio o reforma; y finalmente con la promulgación de la Ley de Registro de Datos públicos, han producido un incremento de los asientos registrales, así como también el surgimiento de inconvenientes al momento de realizar el Registro de tal o cual acto o contrato.

De allí que se origina la necesidad de identificar la facultad y potestad que tienen los Registradores de la Propiedad, al momento de calificar un documento para registrarlo, pues la Ley de Registro solo prevé dos alternativas al momento en que dicho documento es ingresado en la entidad registral. Como primera alternativa basada en que la calificación del documento sea favorable y se lo considere como susceptible de inscripción en función de la normativa legal; y como segunda alternativa basada en que la calificación de dicho documento sea desfavorable, por tratarse de un documento, acto o contrato que la Ley no permite inscribir. En este último caso los Registradores de la Propiedad han tenido más de un dolor de cabeza, pues en su artículo 11, y literales siguientes, se otorga a dichos servidores la atribución de inscribir todos los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, y además otorga la facultad de negar la inscripción, indicando ocho causales para hacerlo.

Con lo indicado se puede identificar que el principal problema existente en el Registro de la Propiedad está basado en la negativa que previa la calificación debida, se hace a un documento o contrato cuando no cumple con lo establecido en la Ley o no es permitido; es decir que el Registrador tiene la obligación ineludible de sentar una razón motivada y sustentada de la negativa. Sin embargo, el hecho de sentar un negativa de inscripción, genera varios efectos que van desde el perjuicio que el beneficiario de dicha inscripción percibe; además del desacato que aparentemente se estaría suscitando, en caso de ser orden judicial; y finalmente la responsabilidad civil que tiene el Registrador cuando se inicia un proceso judicial de inscripción, claro, con la notificación como parte procesal al Registro de la Propiedad.

En definitiva es sumamente necesario que se incluya un trámite administrativo intermedio, antes de sentar un negativa de inscripción; es decir que el Registrador tenga como otra de las facultades el de remitir a la autoridad o entidad de donde se origina el acto o contrato, una contestación previa que no constituya negativa registral, pero que de alguna manera sirva para subsanar algún inconveniente sin tener que pasar por el largo proceso de negativa indicado en la Ley.

3.- JUSTIFICACIÓN

La práctica registral en nuestro país es una labor que requiere de una conjunción entre varios aspectos, entidades y autoridades encaminadas a brindar un servicio de calidad, con eficiencia y buen trato, como determina la Constitución en su artículo 66 numeral 25, garantizando además la seguridad jurídica inmobiliaria.

Por tal razón y con la finalidad de dar cumplimiento a lo que establece nuestra constitución, se realiza el presente estudio en el Registro de la Propiedad del cantón Cayambe, para que se constituya como una herramienta de análisis y discusión dentro del ámbito Registral a nivel cantonal y por supuesto a nivel Nacional, con información veraz, real y actual, tendiente a simplificar el desarrollo y práctica de las actividades que tendrán como resultado final la prestación de un buen servicio, oportuno, con calidad y calidez.

Además el presente estudio se constituye como una fuente de conocimientos jurídicos para todas las personas, en especial para aquellos profesionales del derecho que trabajan en las distintas entidades o que prestan sus servicios en el libre ejercicio, y que al momento de acudir a inscribir un acto o contrato en el Registro de la Propiedad, han tenido que pasar por un largo y penoso trámite.

El beneficio del presente estudio es meramente social, no tiene como finalidad percibir ninguna utilidad económica, más bien tiene el objetivo de orientar a los servidores públicos que trabajan en el Registro de la Propiedad, sobre los vacíos que existe en la Ley de Registro ⁶¹ y que en la práctica actual, conlleva a la dilatación de un trámite o simplemente a la negativa del mismo; claro con una palpable pérdida de tiempo y dinero para los usuarios (ciudadanos) que ineludiblemente tenemos que acudir a esta dependencia para solicitar información o tramitar algún acto o contrato relativo con los bienes.

También se constituye como un factor propositivo para la Asamblea Nacional, puesto que contiene información detallada de todo lo relacionado a la negativa registral, legislación y casos prácticos que día a día se resuelven en el Registro de la Propiedad, con una Ley que está vigente desde la década de los setenta hasta la actualidad, y que no ha sido actualizada ni reformada, a pesar de los grandes cambios que se han dado a lo largo de tiempo en nuestra Sociedad, dando origen a una necesidad no satisfecha.

⁶¹ Art. 11 Ley de Registro (Negativa Registral)

4.- OBJETIVOS.

OBJETIVO GENERAL

- Proponer una reforma a la Ley de Registro, en lo concerniente al trámite previo de la Negativa Registral, basado en lo que dispone la Constitución de la República del Ecuador en cuanto al debido proceso.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Realizar un estudio sobre la legislación actual que rige la Negativa en el Registro de la Propiedad, profundizando en lo que determina la Ley de Registro, el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Código Penal, Ley Nacional de Registro de Datos Públicos, la COOTAD, entre otras, para establecer la situación actual de la practica registral en dicha entidad.
- Realizar un estudio de campo a través de la aplicación de encuestas y entrevistas, además de análisis de casos prácticos en el Registro de la Propiedad de Cayambe y otros cantones, encaminadas a obtener información real y actual sobre el trámite que se da a un acto o contrato previo la negativa.
- Presentar los resultados pormenorizados del trabajo de campo con la utilización de herramientas tecnológicas, para analizar y delimitar

directrices encaminadas a identificar el vacío legal existe en la Ley de Registro.

- Desarrollar una propuesta de reforma a la Ley de Registro, tomando en cuenta todos los aspectos legales y prácticos, para simplificar el trámite de inscripción de un acto o contrato en el Registro de la Propiedad, conforme lo establece la Constitución de la República del Ecuador.

5.- HIPÓTESIS.

El vacío legal que existe en la Ley de Registro en cuanto a la Negativa Registral y que en la práctica actual, conlleva a la dilatación de un trámite o simplemente a la negativa del mismo, causa una palpable pérdida de tiempo y dinero para los usuarios (ciudadanos) que ineludiblemente tienen que acudir a esta dependencia para solicitar información o tramitar algún acto o contrato relativo con los bienes; contraviniendo a lo que estipula la Constitución de la República del Ecuador en lo referente a recibir bienes y servicios de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato.

6.- MARCO TEÓRICO.

CAPITULO I

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

1.1.- Principios fundamentales

Art. 1.- El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos.⁶²

El Estado ejercerá de forma inmediata el derecho de repetición en contra de las personas responsables del daño producido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas. El Estado será responsable por detención arbitraria, error judicial, retardo injustificado o inadecuada administración de justicia, violación del derecho a la tutela

⁶² Art. 11 Constitución de la República del Ecuador

judicial efectiva, y por las violaciones de los principios y reglas del debido proceso.

1.2.- Comunicación e Información

Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a:

2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información.⁶³

1.3.- Derechos de libertad

Se reconoce y garantizará a las personas:

El derecho a la protección de datos de carácter personal, que incluye el acceso y la decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. La recolección, archivo, procesamiento, distribución o difusión de estos datos o información requerirán la autorización del titular o el mandato de la ley.⁶⁴

El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

⁶³ Art. 18 Constitución de la República del Ecuador

⁶⁴ Art. 66 Constitución de la República del Ecuador (numeral 19)

El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido, debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales.

1.4.- Acción de hábeas data

Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos.⁶⁵

Las personas responsables de los bancos o archivos de datos personales podrán difundir la información archivada con autorización de su titular o de la ley. La persona titular de los datos podrá solicitar al responsable el acceso sin costo al archivo, así como la actualización de los datos, su rectificación, eliminación o anulación. En el caso de datos sensibles, cuyo archivo deberá

⁶⁵ Art. 92 Constitución de la República del Ecuador

estar autorizado por la ley o por la persona titular, se exigirá la adopción de las medidas de seguridad necesarias. Si no se atendiera su solicitud, ésta podrá acudir a la jueza o juez. La persona afectada podrá demandar por los perjuicios ocasionados.

1.5.- Régimen de competencias

El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.⁶⁶

CAPITULO II

LEY DE REGISTRO

2.1.- OBJETO DEL REGISTRO

La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos.⁶⁷

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

2.2.- Deberes y Atribuciones

⁶⁶ Art. 265 Constitución de la República del Ecuador

⁶⁷ Art. 1 Ley de Registro

2.2.1.- Son deberes y atribuciones del Registrador.⁶⁸

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

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

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

⁶⁸ Art. 11 Ley de Registro

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal. Si se mandare por el Juez o el Tribunal Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

2.2.2.- Responsabilidad

Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos.⁶⁹

- a) Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlos;
- d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
- e) Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- g) Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley.

⁶⁹ Art. 15 Ley de Registro

La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.⁷⁰

Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido y de lo que prescribe el Código Penal.

2.3.- Disposiciones

Ninguno de los documentos que deben inscribirse, podrá admitirse ni valer en juicio ni fuera de él, si no están debidamente registrados. Los tribunales, jueces, notarios o empleados de cualquiera clase que quebranten de cualquier modo las disposiciones de este artículo, quedarán sujetos a las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial.⁷¹

Para que se haga la inscripción deberá el interesado presentar la boleta del respectivo tesorero con que se compruebe el pago del impuesto de registro y sus adicionales. Será destituido el Registrador que registrare una de las sentencias, títulos o actos expresados en esta Ley, sin que se le presente la boleta indicada en el inciso anterior.

CAPITULO III

⁷⁰ Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010).

⁷¹ Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010).

CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

3.1.- Competencia

Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.⁷²

El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los

⁷² Art. 142 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.⁷³

3.2.- Responsables del tributo.

Los notarios, antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabalas, pedirán al jefe de la dirección financiera, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado, el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.⁷⁴

Los notarios no podrán extender las antedichas escrituras, ni los registradores de la propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales, debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras. En los legados, el registrador de la propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los notarios y los registradores de la propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aún cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán

⁷³ Art. 526 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

⁷⁴ Art. 537 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad.

CAPITULO IV

LEY DE REGISTRO DE DATO PUBLICOS

4.1.- Registros de datos públicos

Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.⁷⁵

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoria y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

⁷⁵ Art. 13 Ley de Registro de Datos Públicos

4.2.- Funcionamiento de los registros públicos

Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la presente ley.⁷⁶

4.3.- Administración de registros

Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:⁷⁷

Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real; y,

Registro Mercantil: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, real y personal.

Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el

⁷⁶ Art. 14 Ley de Registro de Datos Públicos

⁷⁷ Art. 15 Ley de Registro de Datos Públicos

caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

4.4.- Registro de la Propiedad

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano

se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.⁷⁸

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

4.5.- Registro Mercantil

Los registros mercantiles serán organizados y administrados por la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictará las normas técnicas y ejercerá las demás atribuciones que determina esta ley para la conformación e integración al sistema.⁷⁹

Corresponde a la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos autorizar la creación, supresión o unificación de oficinas registrales, acorde a la realidad comercial provincial y cantonal.

⁷⁸ Art. 19 Ley de Registro de Datos Públicos

⁷⁹ Art. 20 Ley de Registro de Datos Públicos

7.- METODOLOGÍA

Para el desarrollo de esta investigación se va a utilizar:

El método científico es factible por cuanto puede perfeccionarse mediante la estimación de los resultados a los que lleva y mediante el análisis directo, el método científico no es otra cosa que el conjunto de normas y principios generales que es necesario seguir en una investigación.

Método científico que nos permite exponer y confirmar las teorías de manera controlada empírica y crítica relacionada en varios fenómenos.

El Método inductivo permite la observación de los hechos a través de la generalización.

El Método deductivo facilita demostrar las conclusiones en su totalidad a partir de premisas o hipótesis, garantizando su veracidad.

El método descriptivo ayuda a describir y evaluar analizando los datos obtenidos, para demostrar los resultados.

Así podemos decir que el método científico nos permite conocer la problemática actual desde un campo general para llegar a lo particular o viceversa, para llegar a demostrarlos con rigor racional y para comprobarlos en el experimento y con la técnica de su aplicación.

Estos métodos serán aplicados en forma directa a quienes se encuentren involucrados dentro de la problemática de esta investigación mediante la observación, análisis y síntesis.

Los instrumentos a utilizar son: el sondeo, las encuestas, las entrevistas, las mismas que se aplicaran los servidores públicos que desempeñan sus labores en distintos Registro de la Propiedad del País, así como también el estudio y análisis de los diferentes casos prácticos de negativa registral.

8. - CRONOGRAMA DE TRABAJO

AÑO 2014

ACTIVIDADES	JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO							
Revisión Bibliográfica	x	x	x	x																																				
Elaboración del Proyecto de Tesis					x	x	x	x																																
Entrega del Proyecto de Tesis																																								
Revisión del Proyecto de Tesis									x	x																														
Corrección del Proyecto									x	x																														
Recopilación bibliográfica											x	x	x																											
Desarrollo del Marco Teórico													x	x	x																									
Aplicación encuestas/entrevistas																	x	x	x	x																				
Estudio y análisis casos prácticos																					x	x	x																	
Tabulación y Analisis de Resultados																							x	x	x															
Elaboración de Propuesta de reforma																									x	x														
Conclusiones y Recomendaciones																									x	x														
Informe Final de Tesis																											x	x	x											
Solicitud de Defensa																													x	x										
Revisión Final de la Tesis																																	x	x						

9. - PRESUPUESTO

INGRESOS			
Aporte Personal	1.287,00		
TOTAL	1.287,00		
		EGRESOS	
		RECURSOS HUMANOS	
		Investigador (transporte)	500,00
		MATERIALES	
		Hojas de Papel	20,00
		Copias	50,00
		Fotografías	50,00
		Videos	50,00
		Impresiones y empastados	300,00
		Internet	100,00
		Otros	100,00
		Subtotal	1.1170,00
		Imprevistos	117,00
		TOTAL	1.287,00

10.- BIBLIOGRAFÍA

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Civil Vigente
- Código Penal Vigente
- Código Orgánico de la Función Judicial
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- Ley de Registro
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos
- Ley de Régimen Tributario
- Ley de Seguridad Social

- ZAVALA EGAS, Jorge (2010) Derecho Constitucional, Neoconstitucional y Argumentación Jurídica
- EGAS PEÑA, Jorge, el Registro Mercantil
- VILLALBA PLAZA, Jaime (2013) Ciento Cincuenta Años de Legislación Inmobiliaria Registral en el Ecuador
- VILLALBA PLAZA, Jaime (2010) Manuel de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador

11.2 ENCUESTA



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

FORMULARIO DE ENCUESTAS

Señor/a:

La presente encuesta es de carácter netamente académico, y tiene por objeto el recopilar información real de los Registros de la Propiedad, en cuanto al proceso de Negativa que se aplica para negar las inscripciones. La mencionada información servirá para el Desarrollo de mi Tesis de Grado de Abogado titulada: “**REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL**”, por lo que requiero de su valiosa colaboración para continuar en este objetivo:

1.- ¿Conoce usted la normativa legal vigente que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad?

SI ()

NO ()

2.- ¿Cree usted que las disposiciones legales existentes son claras en cuanto al proceso de inscripción de contratos, así como de actos de carácter judicial?

SI ()

NO ()

Mencione el proceso que en su entidad se aplica para realizar la inscripción:

3.- ¿Cree usted que el procedimiento determinado en la Ley para negar la inscripción de un acto jurídico o contrato, es claro y específico?

SI ()

NO ()

Indique el proceso que se aplica para sentar una negativa de inscripción:

4.- ¿Considera usted conveniente que el Registrador de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria?

SI ()

NO ()

¿Por qué?

5.- ¿Estaría de acuerdo con reformar la Ley de Registro incorporando un proceso claro y determinado, en cuanto al procedimiento para sentar la negativa, además de nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer eficientemente sus facultades?

SI ()

NO ()

¿Por qué?

6.- Si está de acuerdo con reformar la Ley de Registro, cuál sería su propuesta.-

Nombre del Encuestado:_____

Título Profesional:_____

Cargo que Desempeña:_____

11.3. ENTREVISTA



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

FORMULARIO DE ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado: _____

Título Profesional: _____

Cargo que Desempeña: _____

La presente entrevista es de carácter netamente académico, y tiene por objeto el recopilar información real de los Registros de la Propiedad, en cuanto al proceso de Negativa que se aplica para negar las inscripciones. La mencionada información servirá para el Desarrollo de mi Tesis de Grado de Abogado titulada: “**REFORMA DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO REFERENTE A LA NEGATIVA REGISTRAL**”, por lo que requiero de su valiosa colaboración para continuar en este objetivo:

1.- ¿Conoce usted la normativa legal vigente que rige el funcionamiento del Registro de la Propiedad?

2.- ¿Cree usted que las disposiciones legales existentes son claras en cuanto al proceso de inscripción de contratos, así como de actos de carácter judicial?

Mencione el proceso para realizar la inscripción:

3.- ¿Cree usted que el procedimiento determinado en la Ley para negar la inscripción de un acto jurídico o contrato, es claro y específico?

Indique el proceso que se aplica para sentar una negativa de inscripción:

4.- ¿Considera usted conveniente que el Registrador de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que pueda negar la inscripción de actos jurídicos o contratos, garantizando el debido proceso y la Seguridad Jurídica Inmobiliaria?

5.- ¿Estaría de acuerdo con reformar la Ley de Registro incorporando un proceso claro y determinado, en cuanto al procedimiento para sentar la negativa, además de nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer eficientemente sus facultades?

6.- Si está de acuerdo con reformar la Ley de Registro, cuál sería su propuesta. -

ÍNDICE

PORTADA.....	i
CERTIFICACIÓN.....	ii
AUTORÍA.....	iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN	iv
AGRADECIMIENTO	v
DEDICATORIA	vi
1. TÍTULO	1
2. RESUMEN	2
2.1. Abstract.....	5
3. INTRODUCCIÓN	8
4. REVISIÓN DE LITERATURA.....	11
5. MATERIALES Y MÉTODOS	136
6. RESULTADOS.....	139
7. DISCUSIÓN	152
8. CONCLUSIONES	159
9. RECOMENDACIONES	161
9.1. Propuesta de reforma	163
10. BIBLIOGRAFÍA	166
11. ANEXOS.....	168
ÍNDICE.....	199