UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TITULO:

"REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO PERMITIENDO QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE EXCUSE EN INSCRIPCIONES A SU NOMBRE Y DE SUS FAMILIARES"

TESIS PREVIA A OPTAR POR EL TITULO DE ABOGADO

AUTORA:

KELLY VANESSA GONZÁLEZ CELY

DIRECTOR:

Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE

LOJA– ECUADOR
2014

CERTIFICACIÓN

Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

CERTIFICO:

Que he dirigido el trabajo de Tesis para optar por el grado de Abogado, con el tema: **"REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO PERMITIENDO QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE EXCUSE EN INSCRIPCIONES A SU NOMBRE Y DE SUS FAMILIARES"**, presentado por la postulante Kelly Vanessa González Cely; una vez que se han cumplido con las observaciones y sugerencias realizadas de mi parte, autorizo al autor la presentación del estudio para la respectiva sustentación y defensa ante las instancias correspondientes.

Loja, Septiembre de 2014

Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE
DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

Yo, Kelly Vanessa González Cely, declaro ser autora 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.

Firma: _____

Autor: Kelly Vanessa González Cely

Cédula: 0702620022

Fecha: Loja, septiembre de 2014

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

Yo, Kelly Vanessa González Cely, declaro ser autor(a) de la Tesis titulada: " **REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO PERMITIENDO QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE EXCUSE EN INSCRIPCIONES A SU NOMBRE Y DE SUS FAMILIARES** "; Como requisito para optar al Grado 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 Repositorio 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 30 días del mes de septiembre del dos mil catorce. Firma la autora.

FIRMA: _____

AUTOR: Kelly Vanessa González Cely

CÉDULA: 0702620022

DIRECCIÓN: Quito, Gaspar de Villarroel E 11-11 y seis de diciembre Ed Roma

CORREO ELECTRÓNICO: goncelyvan@yahoo.com

TELÉFONOS: (02) 2255707 2266923 2265225- 0998665449 - 0994817734

DATOS COMPLEMENTARIOS:

DIRECTOR DE TESIS: Ab. PhD. Galo Stalin Blacio Aguirre

DIRECTOR DE GRADO: Dr. Mg. Felipe Neptali Solano Gutiérrez (PRESIDENTE)

Dr. Augusto Astudillo Ontaneda

Dr. Marcelo Armando Costa Cevallos

AGRADECIMIENTO

Expreso mi sincera gratitud a la Universidad Nacional de Loja, por permitirme acceder a un nivel educacional universitario.

A todos los catedráticos que durante seis años, sin escatimar esfuerzo alguno, me impartieron con generosidad sus valiosos conocimientos y experiencias en el campo del Derecho.

A las autoridades del Área Jurídica. Social y Administrativa, así como de la Carrera de Derecho y de la Modalidad de Estudios a Distancia en donde nosotros nos formamos, y de manera especial al Ab. PhD. Galo Blacio Aguirre por haber asumido con absoluta responsabilidad y dedicación, la dirección de este trabajo, y colaborar con su orientación para que el estudio se realizara de la mejor manera posible.

Y especialmente a Dios por su ayuda y a mis familiares por su paciencia, quienes con su apoyo incondicional hicieron posible culminar la presente Tesis.

Kelly Vanessa González Cely

DEDICATORIA

Dedico mi tesis a **Dios**, luz y camino de todo mi esfuerzo y existir, a **David**, mi esposo, con mucho amor porque ha sido soporte, motivador y guía de mi desarrollo personal a lo largo de este caminar; a mis hijos **David y Paula** que constituyen mi razón de ser, quienes ahora ya grandes fueron mi apoyo fundamental impulsándome a seguir adelante, animándome alcanzar mis propósitos con sus detalles especiales. A mis padres, **Carmen y Segundo**, mis seres amados e incondicionales, los que me formaron brindándome siempre lo mejor, apoyándome en los momentos más difíciles.

Gracias por estar junto a mi.

Kelly Vanessa González Cely

TABLA DE CONTENIDOS

PORTADA

CERTIFICACIÓN

AUTORÍA

CARTA DE AUTORIZACIÓN

AGRADECIMIENTO

DEDICATORIA

TABLA DE CONTENIDOS

1. TÍTULO

2. RESUMEN

2.1. Abstract

3. INTRODUCCIÓN

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1 DERECHO REGISTRAL

4.1.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.1.3 EL REGISTRO

4.1.4 NEGATIVA

4.1.5 QUIEN ES UN REGISTRADOR

4.1.6 COMPRAVENTA

4.2. MARCO DOCTRINARIO.

4.2.1 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.2.2 LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

4.2.3 DERECHO REGISTRAL

4.2.3.1 SISTEMAS REGISTRALES

4.2.3.1.1 DE LOS EFECTOS DE INSCRIPCIÓN

4.2.3.1.2 DE LA FORMA DE INSCRIPCIÓN

4.2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES

4.2.4.1 CLASIFICACIÓN

4.2.4.1.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN

4.2.4.1.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD

4.2.4.1.3 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

4.2.4.1.4 PRINCIPIO DE LEGALIDAD

4.2.4.1.5 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

4.2.4.1.6 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

4.2.4.1.7 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

4.3. MARCO JURÍDICO

4.3.1 ANÁLISIS DE LAS NORMAS CONSTITUCIONALES REFERENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD

4.3.2 LEY DEL SISTEMA NACIONAL FINALIDAD, OBJETO, ÁMBITO Y OBLIGATORIEDAD

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

4.4.1 LEGISLACIÓN DE COLOMBIA

4.4.2 LEGISLACIÓN DE VENEZUELA

4.4.3 LEGISLACIÓN DE LA REPUBLICA DOMINICANA

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1 MATERIALES UTILIZADOS

5.2 MÉTODOS

5.3 PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS

6. RESULTADOS

6.1 RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

7. DISCUSIÓN

7.1 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS

7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES

9.1. Propuesta de Reforma

10. BIBLIOGRAFÍA

11. ANEXOS

ÍNDICE

1. TÍTULO

“REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO PERMITIENDO QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE EXCUSE EN INSCRIPCIONES A SU NOMBRE Y DE SUS FAMILIARES”

2. RESUMEN

El presente trabajo de tesis constituye en su sentido más práctico, un análisis enfocado naturalmente en una realidad muy cruda que acontece dentro del Ámbito de **“REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO PERMITIENDO QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE EXCUSE EN INSCRIPCIONES A SU NOMBRE Y DE SUS FAMILIARES”.**

Ante esta situación, es necesario que para garantizar la seguridad jurídica, se establezca como una nueva causal para que el Registrador de la Propiedad se reforme a la ley de registro permitiendo que el Registrador de la Propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares.

De este modo esta investigación de tesis se refiere a esta problemática que genera sin duda alguna inseguridad jurídica, por lo que se hizo necesario presentar referentes doctrinarios, conceptuales y jurídicos que permitieron abordar la institución jurídica del Registro de la Propiedad y analizar el Derecho Registral como una nueva rama del Derecho que va tomando autonomía en el devenir del desarrollo de la sociedad y el derecho.

En la investigación fue útil el criterio de la población investigada que coincidió con el criterio de que es necesario reformar la Ley de Registro incorporando nuevas potestades para que el Registrador de la Propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares.

En este marco, la presente tesis constituye un referente que invita a la reflexión sobre el Derecho Registral en el Ecuador y su necesario estudio para el pleno desenvolvimiento de la sociedad. Se refiere entonces esta tesis a la necesidad de la reforma indicada y se sustenta en forma teórica y práctica la conveniencia de la reforma que se formuló como conclusión final de la investigación.

2.1 ABSTRACT

This thesis is in its most practical sense, a course focused on a very stark reality that occurs within the scope of "AMENDMENTS TO THE LAW ALLOWING FOR REGISTRATION REGISTRAR OF PROPERTY IS EXCUSE IN REGISTRATION AND YOUR NAME analysis THEIR FAMILIES. "

In this situation, it is necessary to establish as a new ground to ensure legal certainty, that the Register of Deeds is to reform the law allowing registration by the Registrar of the Property Registration excuse in his name and his family.

Thus my thesis research relates to this issue that certainly generates legal uncertainty, so it became necessary to introduce doctrinal, conceptual and legal sources that allowed me to address the legal institution of the Land Registry and analyze the Registration Law as a new branch of law that is taking autonomy in the future development of society and law.

In the research I was useful criterion investigated population coincided with my view that it is necessary to reform the Registration Act incorporating new powers to the Registrar of the Property Registration excuse in his name and his family.

In this context, this thesis is a reference that invites us to reflect on the Registration Law in Ecuador and studies necessary for the full development of society. My thesis and thus refers to the need for reform and indicated is based on theoretical and practical convenience of reform that I formulated my final conclusion of investigation.

3. INTRODUCCIÓN

La presente tesis en primer lugar busca ser una ayuda y una fuente bibliográfica en la que se pueda conocer y sobre todo entender lo que corresponde al que el Registrador de la Propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares. Al ser un estudiante talvez podría tener errores y puntos de vista jurídicos inexplicables, pero el derecho se trata de eso, de tener diferentes criterios ya sean estos correctos o no. Sin embargo, al final ayudará para entender el derecho registral, y sobre todo para hacer un recorrido sobre los principales estudios que han abordado la temática del que el Registrador de la Propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares.

Por tanto toda investigación se debe originar en la fase problematizadora conforme se nos ha indicado en la Universidad Nacional de Loja, en el transcurso de cursar nuestra carrera, fase en la cual se identificó la problemática social y jurídica que se denunció e investigó.

El trabajo de la tesis contiene referentes conceptuales que se originan en hablar sobre el Registrador de la Propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares, y el derecho registral en sí.

Al ser esta investigación jurídica, se tuvo que analizar los preceptos constitucionales, legales e inclusive se realizó un análisis de la legislación

comparada para poder abordar nacional e internacionalmente la investigación.

Luego de los referentes teóricos, también se realizó una investigación empírica, es decir, aplicar una encuesta a diferentes Abogados para conocer su criterio sobre la problemática.

Antes de presentar los resultados obtenidos por la encuesta, se presentaron los materiales y métodos utilizados en la planificación y ejecución de la investigación, posterior a ello, ya en la discusión de resultados, se presentaron los resultados obtenidos mediante la encuesta, la verificación de objetivos y la contrastación de hipótesis.

Todo lo anteriormente señalado, permitió que se llegara a conclusiones, frente a las cuales se presentan las recomendaciones y como fruto de la investigación fue redactada la propuesta de reforma legal que permitiría solucionar la problemática identificada.

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1. DERECHO REGISTRAL.

Para poder comenzar la presente tesis debemos tener en cuenta muchos puntos de vista, los cuales de alguna manera esclarecen el contenido. Sobre todo se debe conocer el Derecho Registral, que es el que de alguna manera permite adquirir conocimientos. Para comenzar se debe realizar la siguiente cita que se refiere al Derecho Registral:

"Es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, derechos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas"[1].

Es muy completo el concepto que dice Mendoza sobre todo cuando menciona que en primer lugar son principios y normas que tienen los órganos estatales para registrar hechos y actos y las consecuencias jurídicas que derivan de los documentos los cuales son registrados.

[1] MENDOZA Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes Notariales y Registrales, página: contraportada.

Pero para el Doctor René Rolando Rivera Argueta; Derecho Registral:

"Es el conjunto de normas y principios, que regulan la registración de la constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas"[2].

Otro de los conceptos señalados es que manifiesta Rivera a pesar de que tiene algunas cosas del anterior concepto pero este menciona algo muy importante que es la extinción de los derechos sobre inmuebles. Sin embargo, lo que sí ha quedado claro es que es un conjunto de normas y principios sobre la registración de derechos.

Para el Doctor Jorge Alberto Barriere, denominase Derecho Registral:

"Al conjunto sistematizado de normas reguladoras del tráfico inmobiliario con efectos de publicidad"[3].

Para Barriere el derecho registral es el conjunto sistematizado de normas que regulan él tráfico de inmobiliario con efecto de información requerida por

[2] RIVERA ARGUETA, René Rolando T.D. "Derecho Registral, contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña", Pág.20, 1976.
[3] BARRIERE, Jorge, "Guía para el Estudio de Derecho Registral", Pág. 1.

las personas, son definiciones muy claras las cuales nos demuestran lo que es el derecho registral.

4.1.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Para conocer una definición clara de Registro de la Propiedad veamos lo que manifiesta Cabanellas al referirse a Registro:

"Acción o efecto de registrar. I Examen minucioso. I Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. I Inspección a que son sometidas las personas y las ropas que tienen puestas, a fin de saber si llevan armas, objetos, documentos u otras cosas que interesan a quien registra o cachea. I Padrón. I Matrícula. I Protocolo. I Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades. "[4].

Es muy amplia la definición dada por el profesor Cabanellas ya que de una u otra forma amplia el panorama sobre el Registro de la Propiedad dando a conocer que es el efecto de Registrar una cosa, y por otra parte donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.

[4] CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina. Tomo II, Pág. 432

Por su parte Pérez Fernández del Castillo no define derecho registral sino que define el derecho del registro público de la propiedad como:

"conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos"[5].

Pérez Fernández es muy completo cuando se refiere al registro de la propiedad y menciona que es parte del derecho público que tiene la finalidad de inscribir y de alguna manera generar efectos jurídicos sobre dicha inscripción efectuada.

4.1.3. EL REGISTRO

Continuando con este acápite y sobre todo conociendo, desarrollando lo que es el derecho registral en nuestro país y en este caso el registro que es lo que nos concierne en este momento para lo cual se debe hacer referencia al Diccionario Jurídico Espasa, que define al Registro de la siguiente manera:

[5] PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición, México,
Porrua, 2000, p. 66.

“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 su propietarios prefieren conservarlas sin darles el uso constructivo que les permita el planteamiento urbanístico correspondiente, con claros fines de lucro especulativo”[6].

No es tan claro lo manifestado por el diccionario Espasa pero manifiesta que es una institución de derecho urbanístico tradicional, pero que nace con la finalidad de evitar la prolongada retención de las porciones de suelo. A la final tiene algo de por medio interesante cuando menciona las porciones y menciona que se lo realiza sin fines de lucro siempre y cuando sea sin darles uso.

4.1.4 NEGATIVA

Según Federico Quintana Aceves, de la UNAM, que la figura viene a representar el: **“Sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una solicitud, petición o instancia formulada por escrito, por persona interesada, cuando la autoridad no la contesta ni resuelve en un determinado período.[7]”**

[6] DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Pág. 1245
[7]QUINTANA ACEVES, Federico, Fortalecimiento del Poder Judicial. p. 2181.

Es de recalcar que el presente concepto de negativa tiene el objeto de dar a conocer que es la respuesta que la ley presume siempre y cuando la autoridad no la contesta ni la resuelve en un determinado periodo.

Otra de las definiciones la da el profesor Cabanellas:

"Negación. I Denegación. I Repulsa. I Rechazamiento. I Proposición que niega algo. I Declaración de que es falsa una manifestación ajena"[8].

Está a pesar de que no da algo claro sobre negativa en cuanto a derecho registral se refiere, sí dice que es negar algo. Entonces, para finalizar tanto como el profesor Aceves y Cabanellas dan un sentido entendible a la definición de negativa, por un lado el uno manifiesta que es una petición hacia una autoridad y por otra dice que es una negación a algo. Siendo la negativa que hace una autoridad a petición de alguna cosa solicitada a dicha autoridad.

4.1.5. QUIÉN ES UN REGISTRADOR

"Las inscripciones en cada una de las cabeceras de cada cantón estarán a cargo de un anotador nombrado por el respectivo Concejo Municipal. El

[8] CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina. Tomo II, Pág. 331

anotador será también Secretario del Concejo Municipal del respectivo Cantón, y además conservará buena conducta en su labor[9]".

Es una persona que tiene a su cargo algún registro público, especialmente de la propiedad inmobiliaria, para anotar las modificaciones civiles legales que se hagan al inmueble. Por tanto quedo muy claro que dicha persona tiene esa función y que tiene libros, registros e índice, los negocios, el flujo inmobiliario del cantón: para que sirva de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, para dar publicidad de esos actos y para garantizar la autenticidad y seguridad de los instrumentos públicos y documentos.

4.1.6 COMPRAVENTA

Podemos definir el contrato de compraventa como

"el acuerdo mediante el cual una de las partes, denominada vendedor, se obliga a entregar a la otra parte, denominada comprador, una cosa o derecho, a cambio de una suma de dinero, denominada precio"[10].

Por tanto podemos decir que el contrato de compraventa es un acuerdo libre entre las partes en el que se regulan los términos de un intercambio mutuo.

[9] DURÁN ANDRADE René, Derecho Registral y Notarial, página. 96
[10] http://www.mcgraw-hill.es/bcv/guide/capitulo/8448175719.pdf

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

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 1939 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"[11].

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

[11] ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Pág. 319

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 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"[12].

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"[13].

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

[12] PLAZA DE GARCÍA, Norma. Derecho Registral Mercantil. Pág. 100
[13] Ibídem

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.

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 parágrafo 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 reguló especialmente sobre lo siguiente”[14]:

[14] http://www.elcomercio.ec/pais/Registro-Propiedad-0_572942775.html

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 traslaticios 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”[15].

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. y 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”[16].

Esto es parte de la historia de nuestro derecho registral, pero que a su vez con el pasar de los años ha tenido una gran evolución. A pesar de que

[15] VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador. Pág. 86 a 90.
[16] Ibidem. Pag. 20-22

nuestro derecho registral todavía tiene falencias, a consideración de su inicio, hoy en día es infinitamente provechoso al momento de ser aplicable.

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 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.

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:

3. 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.

Con tal advertencia, a continuación examinaremos las causales que conllevan responsabilidad administrativa del Registrador de la Propiedad, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 inciso primero de la Ley de Registro y en el Art. 18 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en adelante SINARDAP, el Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se le solicite, y por mandato del Art. 11 literal d) de la Ley de Registro, el Registrador debe cerrar diariamente el Libro de Repertorio, mediante diligencia que suscribirá haciendo constar el número de anotaciones efectuadas en el día.

“11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia”[17].

Por lo tanto, si el Registrador de la Propiedad no anotare en el repertorio alguno de los documentos presentados para obtener la inscripción que la

[17] LEY DE REGISTRO ART. 11.

Ley exige o permite, el Art. 15 literal a) de la Ley de Registro, esa falta la considera susceptible de sanción administrativa.

“Art. 15.- 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:

b) Si no cierra diariamente el repertorio”[18].

Este deber impuesto al Registrador está reiterado en el Art. 18 inciso final de la Ley de Registro que prescribe: "El repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular”[19].

En consecuencia, si el Registrador de la Propiedad omite este deber, y no hace constar mediante una diligencia las anotaciones que se hicieron en el día o no pone la razón de que no se efectuaron anotaciones, claro está en los días laborables, por disposición del Art. 15 literal b) de la Ley de Registro, esa omisión es susceptible de sanción administrativa.

[18] LEY DE REGISTRO ART. 15.
[19] LEY DE REGISTRO. ART. 18.

- Si no lleva los libros de registro en el orden que previene la presente ley.

Según el Art. 11 literal c) de la Ley de Registro, el Registrador debe llevar con sujeción a las disposiciones de la Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determine la Ley, como el Registro de Organizaciones Religiosas establecido por el Art. 3 de la Ley de Cultos y el Registro de Propiedades Horizontales contemplado en el Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, por citar algunos, así como el Libro de repertorio y los libros índices: general y parciales.

Respecto a la forma de llevar cada uno de los libros de registros, los artículos que van desde el 19 al 24, inclusive, de la Ley de Registro contienen las normas que se deben observar para la confección y llevanza de cada uno de los libros, incluidos los libros índices, parciales y general.

Por lo tanto, si el Registrador de la Propiedad no cumple con el deber impuesto en las disposiciones legales indicadas para la confección y llevanza de los libros de Registro, por mandato del Art. 15 literal c) de la Ley de Registro queda expuesto a sanción administrativa.

- Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción

Se considera que actualmente esta causal está relacionada íntimamente con la función calificadora impuesta al Registrador de la Propiedad, como función inexcusable, la misma que conforme lo analizaremos más adelante, es limitada y reglada, contrario a lo que podría pensarse; pues no gira en torno a la legalidad o ilegalidad de los actos o contratos susceptibles de inscripción, sino que la calificación está reglada a los casos expresamente señalados en el Art. 11 literal a) numerales del 1 al 6,inclusive, y Art. 12 de la Ley de Registro.

A continuación revisamos las tres hipótesis que contiene esta causal contemplada en el Art. 15 literal d) de la misma Ley:

- Si hace indebidamente una inscripción

Al respecto, creo que de acuerdo al Art. 11 literal a) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad tiene como deber principal el inscribir los actos y contratos manifestados en documentos públicos auténticos presentados en su oficina, previa calificación registral favorable.

Por el contrario, si la calificación registral debiera ser desfavorable porque aparece un hecho que impide practicar la inscripción y la Ley impone sentar negativa a la inscripción del acto o contrato manifestado en el documento público presentado, porque tal hecho se encuadra en cualquiera de las seis

causales constantes en los numerales que van del 1 al 6 del literal a) del Art. 11 o en las dos causales del Art. 12 de la Ley de Registro, no obstante de lo cual el Registrador no la niega, y más bien practica la inscripción, entonces estaríamos frente a un caso de inscripción indebida, ya que por disposición de la Ley debió negársela.

Este es un punto muy interesante de analizarlo a pesar de que este no es el capítulo correspondiente al análisis pero si se puede manifestar que no hay concordancia. Por esa razón, en este trabajo de investigación, se solicita una reforma al artículo 11 sobre las causales y para que el registrador se niegue, aunque si se presta atención con mayor detenimiento, es lo que manifiesta el COOTAD.

Por lo tanto actualmente el Art. 472 del Código de Ordenamiento Territorial se prevé que "…para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno concedida para el fraccionamiento de los terrenos"[20].

[20] COOTAD. Art. 472.

Ante esta situación es necesario que para garantizar la seguridad jurídica, se deba establecer como una nueva causal, que el Registrador de la Propiedad se niegue a inscribir un traspaso de dominio, sobre todo cuando se trata de familiares.

En la actualidad se ha generado un caos, en virtud de que cuando el Registrador de la Propiedad se niega a inscribir, las personas afectadas acuden ante Juez de lo Civil demandando al Registrador la inscripción del título, quien mediante sentencia dispondrá su inscripción o no del documento, quedando en consideración del Juez, más aún, su decisión es inapelable.

Pero para arribar a una conclusión de esta naturaleza será necesario, y constituirá condición sine qua non, haberse ejercido las acciones judiciales correspondientes para obtener la cancelación del asiento de inscripción por orden judicial, en virtud de no haber advertido el Registrador al momento de efectuar la calificación, la existencia de una causal legal para negar la inscripción. Puesto que solo la autoridad competente podrá juzgar si la inscripción fue indebida, por cuyo motivo debió cancelar la inscripción, pero aclarando que si la cancelación de la inscripción se debe a una causa que escapaba o no era visible a la función calificadora, el Registrador de la Propiedad no estará sujeto a responsabilidad por un hecho que escapa al ejercicio de su función.

En conclusión, una inscripción es indebida cuando por disposición de la Ley debió negársela por existir una causal señalada en la Ley que impide practicar la inscripción, y ordena negarla.

- Si niega indebidamente una inscripción

Así como la Ley le asigna al Registrador de la propiedad como deber el inscribir los actos y contratos susceptibles de inscripción, también la misma ley le impone como contrapartida el deber de negar una inscripción, cuando encontrare motivo o vicio que le impida practicarla, proporcionándole para ello un listado que contiene ocho causales (Art. 11 literal a) numerales 1 al 6 y Art. 12) por las cuales debe negar la inscripción del acto o contrato presentado.

Por tanto, la negativa que emita el Registrador deberá sustentarse solo en un hecho que calce en alguna de las causales señaladas por la Ley para no practicarla, pues por el contrario, si el hecho alegado por el Registrador no se amolda en la causal legal invocada, consideramos que aquella negativa sería indebida, quedando expuesto a la sanción administrativa, previa recalificación favorable efectuada por el Juez competente en virtud de la acción intentada por el interesado en la inscripción.

- Si retarda indebidamente la inscripción.

Para juzgar el retardo indebido de una inscripción deberíamos partir de un tiempo límite señalado por la Ley para efectuar la calificación registral y practicar la inscripción, sin embargo, revisando la Ley de Registro y actualmente la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos no se ha encontrado ninguna disposición que haga referencia a un plazo específico establecido para calificar y para inscribir un acto o contrato susceptible de inscripción.

Al respecto, solo hemos encontrado que en el Art. 13 de la Ley de Registro existe un plazo de vigencia pero para las "anotaciones provisionales" efectuadas en el Libro de Repertorio cuando se hubiere sentado una negativa de inscripción en los casos autorizados por la Ley, anotaciones provisionales que caducan indefectiblemente a los dos meses de la fecha en que se practicaren si no se convierten en inscripciones, en cuyo caso creemos que la demanda de recalificación de la negativa debería proponerse dentro de dicho plazo, de manera que los efectos de la resolución judicial que admitiere la recalificación y dispusiere la inscripción se retrotraigan al momento de su presentación y por ésta a la fecha de la anotación provisional.

Por lo tanto, considero que actualmente esta hipótesis no es posible sancionarla, por los siguientes motivos: primero, porque la Ley no ha

determinado los elementos necesarios para calificar el retardo por no existir plazo para calificar e inscribir y; segundo, porque aquella causal constituye un rezago del Reglamento de Registro e Inscripciones de 1869, según el cual “el anotador estaba obligado a inscribir en el Registro correspondiente los títulos que se le hubieren presentado, sin ningún retardo, por cuanto no tenía la obligación de calificarlos; a tal punto que si el Registrador sentaba negativa en los casos que la Ley lo facultaba, y luego de la recalificación el Juez ordenaba la inscripción, debía practicarla sin retardo”[21].

Como consecuencia el anotador de hipotecas de ese entonces solo debía responder por el retardo, omisión o mal desempeño de su cargo. Esta misma situación se mantuvo en la codificación de la Ley de Registro e inscripciones codificada en 1960.

Mientras que en el Reglamento y en la codificación de la Ley de 1960 existieron normas que dieron sustento a aquella causal, porque el anotador o Registrador de la propiedad debía inscribir sin dilación, actualmente esas disposiciones no existen en la Ley de Registro vigente desde el año 1966, sumando el hecho de que la calificación registral hoy constituye un deber que el Registrador está obligado a cumplir dentro del marco señalado por la ley.

[21] REGLAMENTO DE REGISTRO E INSCRIPCIONES. Vigente en 1869.

- Si al hacerla no la efectúa conforme a la ley

En los artículos que van del 34 al 46, inclusive, de la Ley de Registro, se determinan la forma y solemnidad que deben observarse para practicar los asientos de inscripciones, o sea, las actas de inscripciones en orden cronológico, disposiciones que a su vez se sustentan en los artículos 29 y 44 de la misma Ley, artículos 706 inciso 2, 707, 708 (parágrafo 6 título VI Libro II) y 2334 del Código Civil.

Por lo tanto, el Registrador al practicar una inscripción debe hacerlo observando la forma y solemnidades previstas en las disposiciones legales citadas, pues si no lo hace, esa actuación queda expuesta a la sanción administrativa correspondiente. Aquí también consideramos que se requiere de una declaración judicial que anule el asiento de inscripción y que como consecuencia se afecte al acto o contrato inscrito.

Originalmente esta causal correspondió a la equivalencia que debió tener la información del asiento de inscripción con los datos que figuraban en el título auténtico presentado para practicar la inscripción, discordancia que actualmente la Ley de Registro (1966) la ha regulado y solucionado mediante anotación marginal que es el único mecanismo para corregir el asiento de inscripción por existir datos inexactos o para reparar la omisión de un dato, ambos conforme al título presentado.

- Si diere certificados o copias inexactos

Por disposición del Art. 11 literal e) de la Ley de Registro el Registrador de la Propiedad debe conferir certificados y copias con arreglo a la Ley, es decir, con sujeción a lo que constare en los asientos regístrales, tomando en cuenta sobre todo la función que tuviere la inscripción según el Art. 1 de la Ley de Registro.

Además de acuerdo a la Ley SINARDAP, las Registradoras y Registradores están obligados a la certificación y publicidad de los datos registrados

"Art. 3.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley. Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos"[22].

[22] LEY DE SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS ART. 3

“Art. 7.- Presunción de Legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial”[23].

“Art. 11.- Valor Probatorio.- La información de los datos públicos registrales legalmente certificados, constituye prueba. Se podrá certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala”[24].

Por lo tanto, como todo certificado o copia de una inscripción debe responder fielmente a lo que conste en el asiento de inscripción o en los asientos registrales, si se dieren deliberadamente certificados o copias que no reflejen la realidad registral, estaríamos frente a documentos inexactos, que la Ley de Registro en el Art. 15 literal f) los considera susceptibles de sanción administrativa, sin perjuicio de la responsabilidad civil por los perjuicios que irrogare tal información, y por último la responsabilidad penal.

- Cualquier otra falta u omisión que contravenga a ley

Por exclusión esta causal se circunscribe exclusivamente a los deberes impuestos al Registrador de la Propiedad en torno a la llevanza de la oficina de Registro, pero no se extiende al ámbito de la función calificadora ya que ésta ha tenido una delimitación rigurosa, al señalar la Ley (Art. 11 literal a)

[23] LEY DE SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS ART. 7
[24] LEY DE SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS ART. 11

numerales del 1 al 6 y Art. 12 Ley de Registro) ocho causales por las cuales se debe negar la inscripción de los actos o contratos presentados.

Al revisar la Ley de Registro, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes, se ha encontrado que al Registrador de la Propiedad se le ha impuesto cumplir algunos deberes, que procedo a indicar:

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)

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 tramitado. (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.

4.2.3 DERECHO REGISTRAL

A lo largo de la historia, el derecho registral ha recibido diferentes acepciones, entre las que podemos mencionar: derecho hipotecario, derecho publicitario, derecho inmobiliario registral, derecho del registro público de la propiedad e inmobiliario. Consideramos que dichas acepciones fueron en su momento apropiadas, toda vez que el derecho registral tiene por objeto crear condiciones jurídicas para proteger negocios, con efectos de publicidad especialmente relacionados al derecho de propiedad. A continuación se plantean diversas definiciones sobre este Derecho.

Para Pérez Lasala: "El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración.[25]"

[25] PÉREZ LASALA, José Luis. Derecho inmobiliaro registral. Pág. 7

Roca Sastre dice: “El derecho registral es el conjunto de normas que regula la constitución, transmisión, modificación y extensión de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.[26]”

Asimismo, Roca Sastre asegura que: “El derecho registral abarca el estudio de los temas relativos a las fincas y su inmatriculación, a los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales, la anotación preventiva, los asientos registrales, la organización de los registros y el proceso de la inscripción.[27]”

Para Guillermo Cabanellas: “El derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad es el estudio teórico, de legislación, reglamentos, en las resoluciones y circulares de sus órganos directivos, lo relacionado con las fincas y su matriculación, los actos y contratos y derechos inscribibles, los principios orgánicos, las anotaciones preventivas, los asientos, el proceso de inscripción, la rectificación de esta o aquella, la manera de llevar el registro.[28]”

De lo antes enunciado podemos señalar que, el derecho registral es el conjunto de normas que tienen por objeto regular lo relativo a la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

---

[26] ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 12
[27] IBIDEM
[28] CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario de derecho usual. Pág. 651

José Luis Pérez Lasala señala que: “El derecho registral posee tres características básicas:

a. Sustantivo y adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.

b. Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.

c. Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias cuya omisión acarrea su nulidad.[29]”

Una segunda clasificación de las características del derecho registral la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien las enumera de la siguiente forma:

a. “Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.

b. Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.

c. Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización del Registro de la Propiedad.[30]”

[29] PÉREZ LASALA, José Luis. Derecho inmobiliario registral.Pág. 9
[30] PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo. Derecho Registral. Pag. 66

Por otra parte, Ramón Roca Sastre nos da otra clasificación, la que a continuación desarrollaremos:

a. "Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte del derecho civil.

b. Objetivo y subjetivo: Es un derecho objetivo pues constituye un conjunto de normas de aplicación a fincas y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derechos que tiene una finca por objeto.

c. Material y formal: El derecho registral tiene un carácter formal ya que se encuentra regulado por el derecho civil, mientras que su carácter material radica en el grado de alcance con que se han regulado los principios de fe pública y legitimación.[31]"

4.2.3.1 SISTEMAS REGISTRALES

Podemos decir que los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad, estos varían de un país a otro. En los párrafos siguientes se expondrán los sistemas registrales y la clasificación que conforme a la doctrina existe, siendo estos: a. De los

[31] ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 13

efectos de inscripción y b. De la forma de inscripción. A su vez, los sistemas de efectos de inscripción pueden subdividirse en: Sustantivo, constitutivo, de homologación, español y declarativo, mientras que los de forma de inscripción se dividen en: Personal, folios, libros o siga la flecha y electrónico; todos estos se detallan a continuación.

4.2.3.1.1. De los efectos de inscripción

En sí son las consecuencias que conlleva la realización de determinado acto.

a) Sistema de acta torrens o australiano: Este fue utilizado por primera vez en el sur de Australia en 1858, en virtud del Real Property Act y fue duramente criticado por el irrespeto a la propiedad antigua de los indígenas que habitaban estas zonas.

Es conocido con el nombre de sistemas torrens, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En Australia se habla de dos clases de títulos: El directo que venia inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen

directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona, para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al registro público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicaron y sus límites y acreditar el derecho del matriculante, así como hacer inatacable ese derecho, de esta manera se crea un título único y absoluto.

Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al registro a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias, esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos, uno de ellos es jurista y los otros son ingenieros topógrafos, de esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado, vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorándum que es como un endoso, el título puede

ser subdividido, como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca.

Podemos notar que la implementación de este sistema es muy parecido al sistema que se realiza en Guatemala, tomando en cuenta que una vez inmatriculado un inmueble, éste será sometido al sistema registral y toda modificación que se realice sobre el mismo quedará plasmado en el registro, a diferencia, que en Guatemala no se le da intervención a ingenieros topógrafos para realizar el examen de los documentos presentados para la inmatriculación, sino solamente intervienen en la autorización de los planos requeridos para el efecto de la inscripción.

b) Sistema constitutivo o alemán: Este está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año mil novecientos y en la ordenanza inmobiliaria vigente desde el año de mil novecientos treinta y seis.

Pérez Lazala señala: "Este sistema restaura lo fundamental del sistema romano clásico justiniano, influida por la corriente pandectista (conjunto integrado por códigos, novelas, constituciones imperiales del derecho justiniano).[32]" En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la traditio, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa sino obligatoria. Este sistema se caracteriza por conservar

[32] PÉREZ LASALA. Ob. Cit. Pág. 37

la idea del título, es decir, existe el contrato y la inscripción en el registro; además existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca. Este sistema es utilizado en países como Alemania y Luxemburgo.

Asimismo, el sistema guatemalteco puede enmarcarse dentro de este, ya que si un contrato no se encuentra registrado no puede oponerse frente a terceros. Además el sistema utilizado en el país responde a las características del sistema alemán, debido a que la inscripción es esencial para la validez y eficacia de aquellos contratos que son inscribibles.

c) Sistema suizo o de homologación: En este sistema las partes comparecen ante una autoridad y de forma solemne hacen que el negocio sea examinado y posteriormente confirmado. La inscripción de la propiedad y derechos reales no es obligatoria, pero se ligan tales efectos a ella, que aquellos derechos no pueden existir viablemente sin inscripción.

De Cossio y Corral dice: "La intención de transferir que resulta de la relación obligatoria, no es suficiente para producir la transferencia misma. Es preciso que la voluntad de transferir la propiedad exista, no solo en el momento del contrato previo, sino también en el de la inscripción.[33]"

[33] De Cossio y Corral, Alfonso. Instituciones de derecho hipotecario. Pág. 58

Este sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad, se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella y en las cancelaciones basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

Este sistema no tiene semejanza al que se utiliza en Guatemala, pues en el momento de realizar el registro correspondiente, no es necesario contar con la presencia de las partes para que estampen sus firmas en los libros del registro, siendo necesario únicamente presentar los documentos que llenan los requisitos legales para su inscripción, los cuales son sometidos a la revisión de mérito.

d) Sistema declarativo o francés: Pérez Lasala indica: "Este sistema tiene sus raíces en el derecho romano clásico debido a que en un inicio era necesaria la traditio (entrega efectiva de la cosa), sin embargo, esta fue sustituida por formas ficticias como la traditio simbólica, la longa manú, la brevi manu y el constitutum possessionis, con esto se eliminó la entrega efectiva de la cosa."[34] Pérez Fernández refiere: "En el sistema declarativo o francés la transmisión de la propiedad se verificaba por el mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de inscripción registral. Es decir sólo se

[34] Pérez Lasala. **Ob. Cit** Pág. 32

inscribe en caso se quiera que el acto o contrato surta efectos frente a terceros."[35] En México es utilizado este sistema.

El Registro Francés fue de trascripción hasta mil novecientos veintiuno, actualmente se rige por el Decreto-Ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el Decreto del catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco.

Antiguamente el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto, pero desde el año de mil novecientos veintiuno, el conservador que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico, además, se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través del fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular. El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, están ligadas con el catastro, sólo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día, las fichas especiales son las que se llevan para los

[35] Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 71

inmuebles urbanos, en ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro, por eso se exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente el básico, el documento notarial.

Actualmente, en el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria, no para las partes precisamente, sino, para los notarios, autoridades, jueces, etc. Existe el tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Está también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Se lleva también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del conservador de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente y también debe rechazar el documento sino llena los requisitos que al efecto hagan falta.

Podemos decir que, este sistema tiene muchos rasgos al sistema guatemalteco, a excepción de lo relacionado a los ficheros, lo cual no existe en Guatemala, pero en cuanto a lo demás referido este sistema se asemeja mucho al nuestro, iniciando con el hecho de que en Guatemala existe la

obligación de que todo documento que se presente al Registro de la Propiedad debe ser en duplicado y al realizar la inscripción correspondiente se devuelve al interesado el original al cual se le hace mención de haber realizado la inscripción.

e) Sistema español: Este sistema se caracteriza porque se fundamenta en la teoría del título y el modo, es decir la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición. Esta teoría se aplica a las adquisiciones por contrato para la propiedad y para los derechos reales. Pérez Lazala manifiesta: "En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquiriente.[36]"

Este sistema aunque corto en su descripción es acertado y con semejanzas al sistema guatemalteco, ya que en Guatemala todo lo que aparece en el Registro de la Propiedad se reputa ser exacto y de no ser así se cuentan con los medios legales para hacer valer los derechos en el inscrito.

4.2.3.1.2. DE LA FORMA DE INSCRIPCIÓN

Según Pérez Fernández del Castillo podemos mencionar:

a) Personal: "Este sistema establece que por cada persona existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre

[36] PÉREZ LASALA. Ob. Cit. Pág. 37

bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica."[37]

b) Folios: "En este sistema, el folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles"[38].

c) Libros o siga la flecha: "Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están seccionados, en los primeros se inscribe la propiedad y en los segundos los gravámenes. Dentro de este sistema se encuentran los de trascripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos)"[39].

d) Electrónico: Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico. Mediante este programa se realizará la captura,

[37] PÉREZ Fernández del Castillo. Ob. Cit. Pág. 72
[38] Ibídem
[39] Ibídem. Pág. 73.

almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

4.2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES

Es de suma importancia tratar este tema, ya que los principios registrales son el fundamento de toda la actividad registral, cuya correcta aplicación genera confianza y seguridad jurídica para todos.

El Diccionario de la Lengua Española, nos indica que, un principio es: “la base, fundamento, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurriendo en cualquier materia”.[40]

En consecuencia, los principios registrales constituyen el fundamento de la actividad registral y debieran de constituir la inspiración de la regulación legal en dicha materia.

Pérez Fernández del Castillo señala: “Los principios registrales explican el contenido y la función del Registro de la Propiedad, además se encuentran entrelazados unos con otros de tal forma que no existen de manera independiente. Su nombre se deriva de la constitución de una técnica y

[40] Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Pág. 1066

elaboración del estudio del Registro de la Propiedad que sirve como explicación teórica y práctica de la función registral”[41].

Son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral. Los Principios Regístrales son de mucha trascendencia en los sistemas regístrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee.

Los Principios Regístrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral. Los Principios Regístrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Regístrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas regístrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Regístrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas regístrales. Los Principios Regístrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas regístrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas. El Registro de Propiedad es la

[41] PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 75

máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no con una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

4.2.4.1 CLASIFICACIÓN

Los principios regístrales consagrados expresamente en la legislación ecuatoriana jurídica son los que a continuación se enumeran:

1. Principio de Rogación
2. Principio de Prioridad
3. Principio de Fe Pública
4. Principio de Legalidad
5. Principio de Publicidad
6. Principio de Tracto Sucesivo
7. Principio de Inscripción

4.2.4.1.1 Principio De Rogación

El Principio de Rogación se encuentra consagrado en el Art. 715 del Código Civil, llamado también principio de instancia, y significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria. "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción...[42]"

Toda inscripción se efectuará a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello, pueden ser representantes de títulos, están también facultados para hacer valer los recursos que permitan los reglamentos de los registros"[43].

Cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título, sin necesidad de acreditar legítimo interés o personería.

Excepciones:

[42] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 412.
[43] ibidem

a. Cuando se haya incurrido en error material; cuando sin intención de causar daño, se han escrito unas palabras por otras, emitido por la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios al copiarlos del título, sin cambiar por eso

b. Cuando se trata de la hipoteca legal las hipotecas legales a que se refiere el artículo se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del Registrador.

c. Según Decreto, que para efectos del cobro de deudas laborales que tuviera el empleador, cierre del centro de trabajo sin autorización expresa y siempre que no se haya abonado a sus trabajadores, de tratarse de embargo sobre bienes muebles del empleador, la inscripción en los registros públicos será de oficio y en el día de recibida la notificación pertinente, sin costo alguno para los demandantes.

d. La Institución encargada, remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos, para que el Registrador proceda a realizar la inscripción correspondiente.

e. Se presume la extinción de las sociedades inscritas en el Registro cuyo período de duración se encuentra vencido siempre que no se nombren liquidadores en el plazo previsto, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas.

4.2.4.1.2 Principio De Prioridad "El Principio de Prioridad es uno de los fundamentos de la legislación registral, y su base reside en el axioma

jurídico priorin tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho).

Su esencia reside en la ordenación del rango o preferencia de los derechos reales inscritos en el registro, conforme a la secuencia cronológica determinada por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación. Prioridad de Rango: es la posibilidad de concurrencia registral, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Son permisibles los siguientes negocios de rango:

Reserva de rango: Se hace referencia a lo prescrito en la Ley del registro que se refiere al bloqueo registral.

Permuta de Pago: Intercambio de rangos por dos hipotecas ya inscritos.

Posposición de Rango: Una sola de las hipotecas esta inscrito, cediendo ésta su lugar a otra, que se constituye recién.

Coparticipación: Pluralidad de Derechos hipotecarios de dos formas: Compartida Inicialmente, que esté autorizada la coparticipación. Prioridad

excluyente: si un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podría inscribirse.

Existe un cierre registral y se expresa de 2 modos:

1. Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

2. Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podría lograr acceso al registro”[44].

4.2.4.1.3 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

“Este principio está incorporado en el Art. 1744 del Código Civil. Se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros.

[44] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 407.

Pero, cabe señalar que la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fe que adquieren a título oneroso (deben ser concomitantes) por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos”[45].

4.2.4.1.4 Principio De Legalidad

El Principio de Legalidad se encuentra consagrado en la Ley del registro de Inscripciones Art. 11 literal a. Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Son presupuestos básicos para llegar a la inscripción:

“1. Que se inicie el procedimiento registral mediante peticiones de registración y presentación de un título formal.

2. Que el título presentado sea público, válido y perfecto.

[45] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 410.

3. Que el registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación con los asientos del registro. Se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente, y el medio para lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama calificación registral. Calificación Registral.- Es el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el Registrador respecto a la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos, que son los asientos pre-existentes, índices. La calificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico – registral. El registrador debe calificar lo siguiente:

a. Legalidad de Documentos; en caso de documentos notariales, se debe apreciar: La competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, como el uso del papel adecuado, el pago de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tributos correspondientes, la autenticidad del parte notarial así como la pertenencia del tipo de documento del cual se trate con relación al acto.

b. Capacidad de los Otorgantes

c. La Validez del Acto; el registrador debe efectuar la calificación verificando si existe o no razones de nulidad en las manifestaciones de voluntad,

d. Identificación. El registrador debe verificar la identidad entre el titular del Derecho inscrito y la persona que interviene en el acto jurídico de materia de inscripción”[46].

4.2.4.1.5 Principio de Publicidad

El registro surge en la vida jurídica como un medio técnico y perfecto para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias. Su finalidad es la de buscar la seguridad de estas, protegiendo a quien haya confiado en lo que el registro publica. Por este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" (porque no se admite prueba), en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados. Hay dos clases de publicidad.

“a. Publicidad Material. Es la contenida en el enunciando mismo del principio; está "in re" (en el Texto mismo del principio); por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.

[46] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 401.

b. Publicidad Formal. la misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da de dos maneras.

Publicidad Formal Directa. Es decir directamente en las oficinas de los registros públicos a la que se puede acudir cualquier persona y pedir que se exhiban los tomas y/o fichas.

Publicidad formal Indirecta. El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. Previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes”[47].

4.2.4.1.6 Principio de Tracto Sucesivo.

Llamado también de tracto continuo, es un principio de sucesión de ordenación; el titular queda inmunizado, protegido contra todo cambio no consentido por él. Este principio se encuentra consagrado en el Código Civil Art. 727.

“El principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal

[47] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 392

ya que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo.

Este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, si no también en el Registro Mercantil. Del principio de tracto resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, mostrando la historia de la propiedad inmueble. Porque:

(1) En la historia del registral de cada inmueble, cada título llegado al registro ha producido un asiento. La serie de títulos ha engendrado una cadena de asientos que se conoce con la denominación de tracto sucesivo formal.

(2) Pero cada título y por tanto cada asiento, lleva un titular. La serie de títulos inscritos ha producido una genealogía de titulares. Se llama a esto tracto sucesivo material.

(3) Por regla general, cada título y cada titular tienen un asiento.

Por excepción, en un mismo asiento se pueden comprender varios actos transmitidos. Este supuesto se llama tracto sucesivo abreviado.

Existen excepciones de tracto en casos de:

(a) Sentencias en que se declare que alguien a ganado el dominio por usucapión. (b) Resoluciones administrativas en virtud de las cuales el estado adjudica bienes baldíos a quienes los ha poseído en la forma que emana la ley. En el primer caso, porque es muy posible que no se sepa quién era el anterior propietario; y en el segundo porque no existía titularidad registral anterior, ya que los bienes baldíos son de propiedad de la Nación sin necesidad de la inscripción”[48].

4.2.4.1.7 Principio de Inscripción.

“El Principio de inscripción se encuentra tipificado en el Código Civil Art. 721, por éste se entiende todo asiento hecho en el registro. También significa el acto mismo de inscribir. En buena técnica registral, no cabe hablar propiamente de principio de inscripción, sino más bien del valor que la inscripción tiene y proyecta. En los Sistemas del 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.

Por ello se puede hablar de inscripción constitutiva y declarativa, el primero es cuando figura entre los elementos necesarios para el nacimiento, extinción o modificación de los derechos reales, y el segundo cuando la

[48] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 414

inscripción se limita a publicar un cambio jurídico real sucedido al margen del registro. La inscripción en nuestro Derecho es constitutiva, necesaria para la transmisión del dominio y derechos reales por negocio jurídico”[49].

[49] TORRES Cabrera Oliva. Bernal Ordoñez María. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Librería Editorial Jurídica Carrión. Carpol 2013. Pag. 399

4.3 MARCO JURÍDICO

4.3.1. ANÁLISIS DE LAS NORMAS CONSTITUCIONALES REFERENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD.

En cuanto a las disposiciones constitucionales que tengan relación con la problemática, es obvio que sobre el registro de bienes no se va a encontrar ninguna norma constitucional, pero si en cuanto al derecho de la propiedad que se genera con la inscripción de las escrituras públicas que contienen el contrato de compraventa o la protocolización de sentencias de prescripción o de adjudicación de bienes, con esto generándose el derecho a la propiedad por tanto podemos decir que es el primer referente en cuanto a derecho registral se refiere ya que constitucionalmente solo podemos manifestar que el derecho a la propiedad está garantizado constitucionalmente en sus artículos que a continuación daré a conocer para mayor entendimiento del mismo.

Así tenemos, que el bien jurídico protegido, es la propiedad, y la Constitución se refiere al derecho a la propiedad en la siguiente norma:

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

26. 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.[50]"

Al ser un derecho consagrado en nuestra Carta Magna y al conocer que el derecho a la propiedad en todas sus formas siempre y cuando sea con función y responsabilidad social, y al mencionar al derecho a la propiedad se tendrá en cuenta por parte del Estado para que la misma se haga efectiva y cumpla con dicha función siempre y cuando este sea sujeto con políticas públicas.

Cuando se trata de derechos constitucionales uno siempre tiene por lo menos las de ganar jurídicamente pero cuando se trata de bienes y sobre todo de la propiedad siempre de por medio va a ver un razonamiento un poco raro al momento de establecer prioridades, todos el hecho de que constitucionalmente este consagrado de por medio hay muchas más exigencias por parte de los que leen y entienden al derecho más por una obligación que por derecho en sí.

Por otro lado en el Art. 321 de la Constitución, se manda que:

"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental"[51].

---

[50] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Art. 66.

El Estado al reconocer el derecho a la propiedad en sus diferentes formas pública y privada, este asegura el derecho a la propiedad que debemos tener todos los que formamos este Estado, siempre y cuando cumpla su función social y ambiental. Todos tenemos de por medio una duda cuando se menciona función social que podemos entender que es función si para uno la función es hogar para otro puede ser forma de obtener ingresos por medio de un bien pero en si el articulo menciona como su función social para de esta manera obtener el buen vivir siempre y cuando cumpla con el medio ambiente.

Este derecho es ampliado en el siguiente Art. 324, al estipular:

"El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal"[52].

Este es otro de los temas que a la final tiene un poco de no podríamos decir falencias sino mal entendidos ya que cuando hablamos de igualdad esto quiere decir que todos tenemos dicho derecho pero no todos tenemos el acceso ya sea esto por lo económico o social pero en este caso el Estado cumple con función de garantizar o tan solo la constitución lo manifiesta como una párrafo más. Y merece especial atención el mandato

[51] Ibídem. Art. 321
[52] Ibídem Art. 324

constitucional contenido en el Art. 393, del cual se establece la obligatoriedad del Estado cuando consagra:

“garantizará la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para asegurar la convivencia pacífica de las personas, promover una cultura de paz y prevenir las formas de violencia y discriminación y la comisión de infracciones y delitos. La planificación y aplicación de estas políticas se encargará a órganos especializados en los diferentes niveles de gobierno”[53].

De esta forma dejo indicados los componentes constitucionales que garantizan el derecho a la propiedad, derecho que insisto debe ser protegido permitiendo que el Registrador de la Propiedad pueda negarse a inscribir actos y contratos, esto obviamente dentro del marco legal como protección también al derecho a la seguridad jurídica.

Pero no por el hecho de la seguridad jurídica se deba de alguna manera efectivizar las inscripciones de familiares debido a la viveza criolla que existe y sobre todo al ser familiar del registrador deja de por medio mucho que desear y sobre todo se tendría que cumplir muchos más requisitos de lo ya establecidos por la Ley

[53] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Art. 393.

4.3.2 LEY DEL SISTEMA NACIONAL FINALIDAD, OBJETO, AMBITO y OBLIGATORIEDAD.

El 26 de enero del 2010, la Asamblea Nacional aprobó la Ley de Registro de Dato Públicos, publicado en el Registro Oficial número 162 del 31 de Marzo del 2010, la misma que tiene por objeto crear un sistema nacional de registro de datos que incluya información de dependencias públicas y privadas, tales como el Registro Civil, Mercantil, de la Propiedad, societario entre otras. La presente ley consta de Cinco Capítulos, Dos Disposiciones Generales, Doce Disposiciones Transitorias, Cinco Disposiciones Reformatorias y Derogatorias y una Disposición Final.

Art. 1.- Finalidad y Objeto.- "La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros". El objeto de la Ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías"[54].

En toda ley siempre tiene la finalidad y un objeto en este caso la presente ley tiene la finalidad de regular el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros y a su vez el objeto de la misma es garantizar la seguridad jurídica,

[54] LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. ART. 1

mediante una organización, regulación, sistematización y de la misma forma como su manejo y publicidad.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.- “La presente ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para los usuarios de los registros públicos”[55].

En cuanto al ámbito de la presente ley es muy clara al manifestar que rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos ya sean estas personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para los usuarios de los registros públicos.

Art. 3 Obligatoriedad.- “En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley. Los datos públicos regístrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción. La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre una parte o sobre la

[55] LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. ART. 2

totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos”[56].

Y en cuanto a la obligatoriedad de la misma forma es muy directo y sobre todo muy aplicable ya que menciona que en la ley relativa en cada materia se determinará su registro en los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y estos a su vez al ser datos públicos regístrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

Art. 4.- Responsabilidad de la Información.- “Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este proveen toda la información. Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal. La

[56] LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. ART. 3

dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que se deba rendirse caución”[57].

En cuanto a la responsabilidad de la información la presente ley es muy completa ya que las instituciones del sector público y privado y personas naturales que administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Y estas deberán responder por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. Y por tanto su responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este proveen toda la información. Ya sea mediante petición de parte o de oficio. Y si las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal.

Y ya para finalizar este presenta análisis nos toca tocar un artículo muy importante ya que se trata de un principio constitucional como lo es la publicidad.

Art. 5 Publicidad.-“El estado de conformidad con la ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas y ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de

[57] LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. ART. 4

actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos”[58].

Se podría decir que la presente ley en este principio cumple lo más importante, con esto no quiero decir que los anteriores artículos no sean trascendentales, más bien son un complemento para que la presente ley de alguna forma cumpla sus objetos y su aplicación. Por tanto, al poner en conocimiento de las ciudadanas y ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos, y sobre todo para configurar la seguridad jurídica que es la que se debería tener en cuenta en estos casos debido a que actualmente con la tecnología se podría dejar de alguna manera desamparados sino hubiere la presente ley, para que sirva y de fe pública de los documentos que sean registrados en los actos y hechos que la presente ley permite.

[58] LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS. ART. 5

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

4.4.1. 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.

En cuanto al problema de investigación, se debe indicar que en el país hermano de Colombia a cada inmueble se le destine un folio real propio

donde se relata la historia jurídica del mismo. 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.

4.4.2. LEGISLACIÓN DE VENEZUELA

En la Ley de Registro Público y Notariado de Venezuela, sobre esta problemática se contempla:

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.

Para información general en dicho país también existe la municipalización del Registro, obsérvese:

Artículo 44. El Catastro Municipal será fuente de información registral inmobiliaria.

Requisitos mínimos

Artículo 45. Toda inscripción que se haga en el Registro Inmobiliario relativa a un inmueble o derecho real deberá contener:

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.

Modificaciones

Artículo 46. 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.

Artículo 47. 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”[59].

Aquí haga una comparación pero siempre hable de que ud como registrador encargado

[59] http://derechovenezolano.wordpress.com/2012/10/31/el-derecho-registral/

4.4.3. 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 # 1542 de 1947.

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, des judicializando 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 des judicializan 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 efectivizo 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”[60].

[60] www.drlawyer.com/es/noticias/ley-registro-inmobiliario-dominicano.html

5. MATERIALES Y MÉTODOS

Es preciso indicar que para la realización de esta Tesis, se utilizaron los distintos métodos, procedimientos y técnicas que la investigación científica proporciona, o sea, las formas o medios que nos permiten descubrir, sistematizar, enseñar y aplicar nuevos conocimientos. El método científico es el instrumento adecuado que permite llegar al conocimiento de los fenómenos que se producen en la naturaleza y en la sociedad mediante la conjugación de la reflexión comprensiva y el contacto directo con la realidad objetiva.

5.1. MATERIALES UTILIZADOS

En la planificación y ejecución de la investigación, fueron utilizados varios materiales entre ellos principalmente los materiales de escritorio y recursos tecnológicos que permitieron procesar la información obtenida, también se debe indicar entre estos materiales los recursos bibliográficos que sirvieron para conceptualizar la problemática y definir la doctrina que en esta investigación se cita.

Todos los materiales utilizados fueron muy importantes en el desarrollo del trabajo investigativo, la tesis de grado.

5.2. MÉTODOS

Este trabajo investigativo se apoyó en el método científico, como el método

general del conocimiento, así como también en los siguientes:

INDUCTIVO y DEDUCTIVO.- Estos métodos permitieron, primero conocer la realidad del problema a investigar partiendo desde lo particular hasta llegar a lo general, en algunos casos, y segundo partiendo de lo general para arribar a lo particular y singular del problema, en otros casos.

MATERIALISTA HISTÓRICO.- Permitió conocer el pasado del problema sobre su origen y evolución y así realizar una diferenciación con la realidad en la que actualmente nos desenvolvemos.

DESCRIPTIVO.- Este método logró realizar una descripción objetiva de la realidad actual en la que se desarrolla el problema y así demostrar los problemas existentes en la sociedad.

ANALÍTICO.- Permitió estudiar el problema enfocándolo desde el punto de vista social, jurídico, político y económico; y, analizar así sus efectos.

La investigación realizada es de carácter documental, bibliográfica y de campo y comparativamente para encontrar normas jurídicas comunes en el ordenamiento jurídico nacional e internacional, para descubrir sus relaciones o estimular sus diferencias o semejantes y por tratarse de una investigación analítica se aplicó también la hermenéutica dialéctica en la interpretación de los textos que fueron necesarios.

5.3. PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS

Como técnicas de investigación para la recolección de la información se utilizaron fichas bibliográficas, fichas mnemotécnicas de trascripción y mnemotécnicas de comentario, con la finalidad de recolectar información doctrinaria, así mismo mantuve una agenda de campo para anotar todos los aspectos relevantes que se pudieron establecer durante la investigación y en la recolección de la información o a través de la aplicación de la encuesta.

La encuesta fue aplicada en un número de treinta a los Abogados en libre ejercicio profesional del cantón cuenca, por tratarse de reformas legales, para conocer su criterio y para que conocer su perspectiva sobre la temática a investigar y poder desarrollar con normalidad y absoluta profundidad este trabajo.

Finalmente los resultados de la investigación que fueron recopilados durante su desarrollo son expuestos en el informe final el cual contiene la recopilación bibliográfica y análisis de los resultados que fueron expresados mediante cuadros estadísticos; y, culminando este trabajo, realizando la comprobación de los objetivos y la verificación de la hipótesis planteada, para finalizar con las conclusiones, recomendaciones y posteriormente con la elaboración del proyecto de reformas a la ley de Registro

6. RESULTADOS

6.1. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE ENCUESTA

Con la finalidad de tener un conocimiento real del problema de investigación, y para dar cumplimiento a los requerimientos metodológicos establecidos en la Carrera de Derecho, en la Modalidad de Estudios a Distancia, se procedió a la realización de un trabajo investigativo de campo a través de la aplicación de la técnica de la encuesta, instrumento que fue aplicado a treinta Abogados en libre ejercicio profesional y que fue diseñada en base al problema, los objetivos y la hipótesis constantes en el proyecto de Tesis, por lo que se ha considerado didáctico presentar la información obtenida utilizando cuadros estadísticos y gráficos que permiten visualizar de mejor forma los resultados obtenidos, para luego analizarlos e interpretarlos.

ENCUESTA

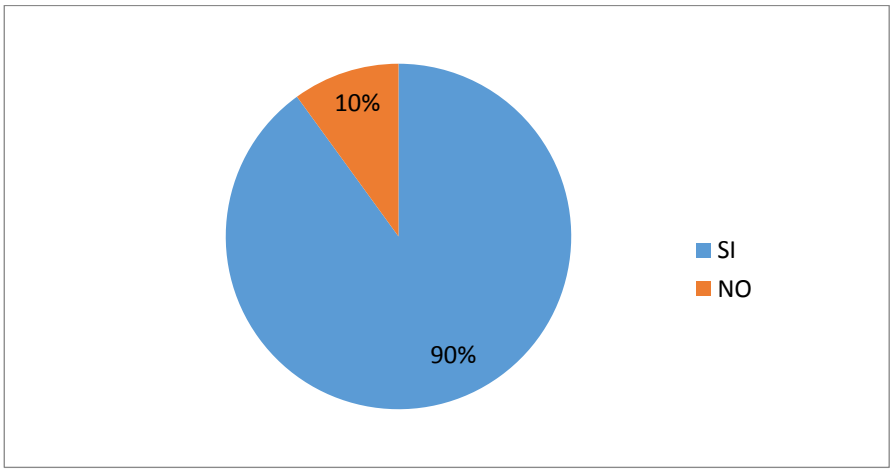
PRIMERA PREGUNTA: ¿Conoce usted sobre la ley de Registro, que regulas los Registros (inscripción) de la propiedad de inmuebles en el Ecuador?.

CUADRO N° 1

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	27	90%
NO	3	10%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 1



INTERPRETACIÓN: Con relación a esta pregunta, el 90% de los profesionales en Derecho, tiene conocimiento sobre la Ley de Registro de la propiedad; mientras que el 10% manifiesta desconocer de esta Ley.

ANÁLISIS Como se puede apreciar, el 90% de los profesionales en Derecho, manifiesta que tiene conocimiento sobre la Ley de Registro de la propiedad que regula las inscripciones de los inmuebles en el Ecuador; mientras que el 10% manifiesta desconocer en su totalidad de esta Ley.

.

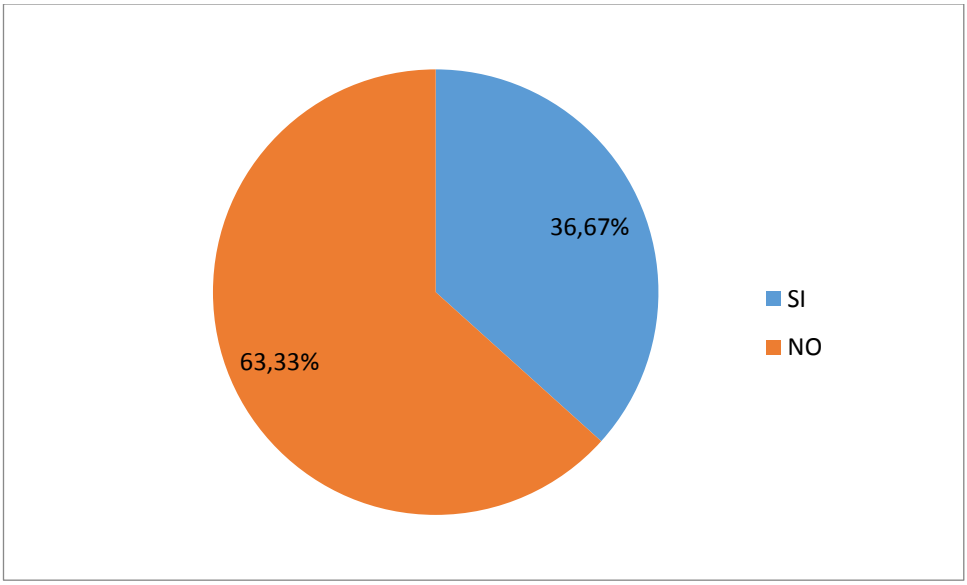
SEGUNDA PREGUNTA: ¿Cree usted que el Registrador de la propiedad cuenta con todas las potestades para negarse a inscribir el traspaso de Dominio?

CUADRO N° 2

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	11	36,67%
NO	19	63,33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 2



INTERPRETACIÓN: En relación a la segunda pregunta el 63,33% de las y los encuestados responden que el Registrador no tiene todas las potestades para negarse a inscribir un traspaso de dominio, mientras que el 36.67

restante manifiesta que si las tienen.

ANÁLISIS: Como podemos ver en esta pregunta, la mayoría exponen que el Registrador no cuenta con todas las potestades para negarse a inscribir un título, que solamente tiene que sujetarse a lo que dispone el Art. 11 literal a de estas ley, sin considerar todo el ordenamiento jurídico en relaciona a esta materia; mientras que el 36,67% considera que si están establecidas las potestades para que el Registrador pueda negarse a inscribir un acto o contrato traslaticio de dominio, como lo establece la misma Ley de Registro, claro está que esta Ley es muy limitada y al ser una Ley tan antigua no está de acuerdo a las necesidades y los cambios surgidos en la actualidad.

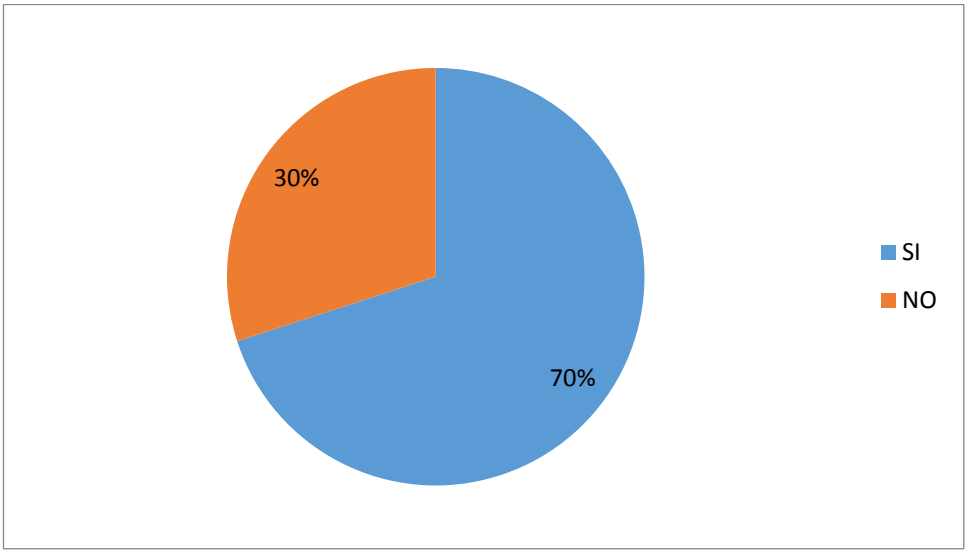
TERCERA PREGUNTA: ¿Cree que existen falencias en la Ley de Registro, respecto a las negativas de registro?

CUADRO N° 3

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	21	70%
NO	9	30%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 3



INTERPRETACIÓN: En relación a la tercera pregunta el 70% de las y los encuestadas y encuestados manifiestan que si existen falencias en esta Ley, y el 30% piensan que no.

ANÁLISIS: Como podemos ver en esta pregunta, la mayoría y que representan el 70%, exponen que esta Ley, tiene falencias, es muy caduca, a veces esta en contraposición, por lo que urge incrementar una nueva causal de prohibición de inscripción la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares.

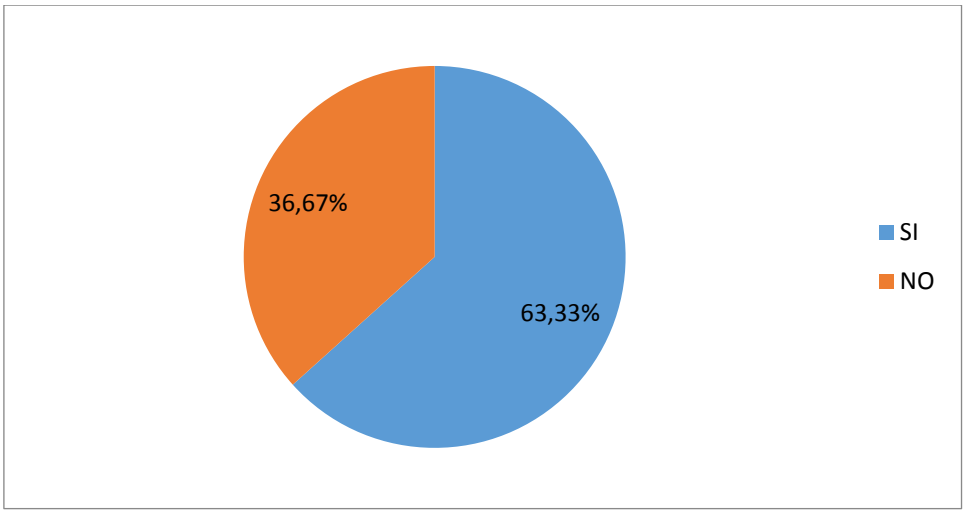
CUARTA PREGUNTA: ¿Considera oportuno para garantizar la seguridad Jurídica el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares?.

CUADRO N° 4

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	19	63,33%
NO	11	36,67%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 4



INTERPRETACIÓN: Con respecto a la cuarta pregunta el 63,33% de los profesionales del Derecho encuestadas consideran oportuno que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares ya que con ello se dará seguridad Jurídica, mientras que el restante considera que no es necesario por cuanto la Ley ya lo establecido.

ANÁLISIS: Como podemos apreciar el 63.33% manifiesta que para dar una mayor seguridad Jurídica es conveniente que se garantize la seguridad Jurídica el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares por tanto debe existir ya que en la actualidad los registros de la Propiedad y Mercantil están regentados por los Municipios.

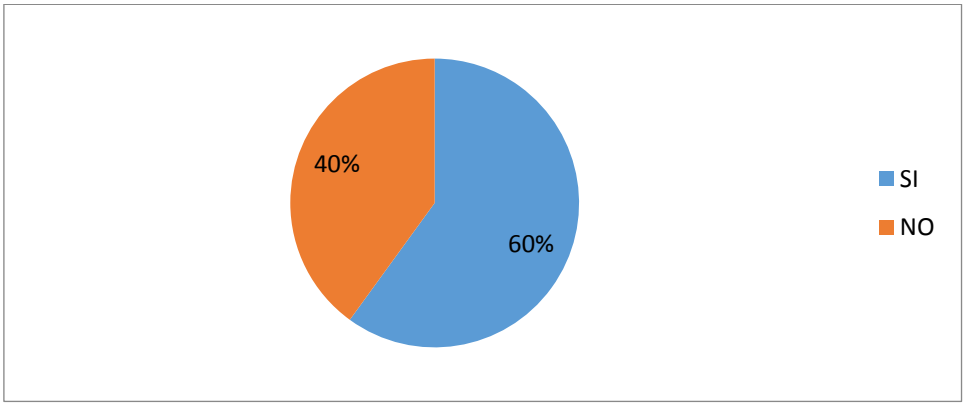
QUINTA PREGUNTA: ¿Cree que es necesario establecer y determinar que no existe en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares

CUADRO N° 5

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	18	60%
NO	12	40%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 5



INTERPRETACIÓN: En la quinta pregunta se puede apreciar que el 60% de los profesionales encuestadas manifiestan que se debe incrementar como una nueva causal de negativa de inscripción de las inspecciones y sentencias judiciales que incumplan con lo que establece el COOTAD, mientras que el 40% considera que no es conveniente.

ANÁLISIS: Si observamos los resultados de esta pregunta, se puede apreciar que la mayoría de los encuestados considera que es necesario incrementar una Causal de negativa de inscripción de las Inspecciones y Sentencias Judiciales en las que se modifica especialmente linderos y dimensiones de bienes inmuebles ubicados dentro de radio urbano de del Cantón y sus parroquias para que pueda concordar con lo el Cootad establece especialmente en el Art. 472.

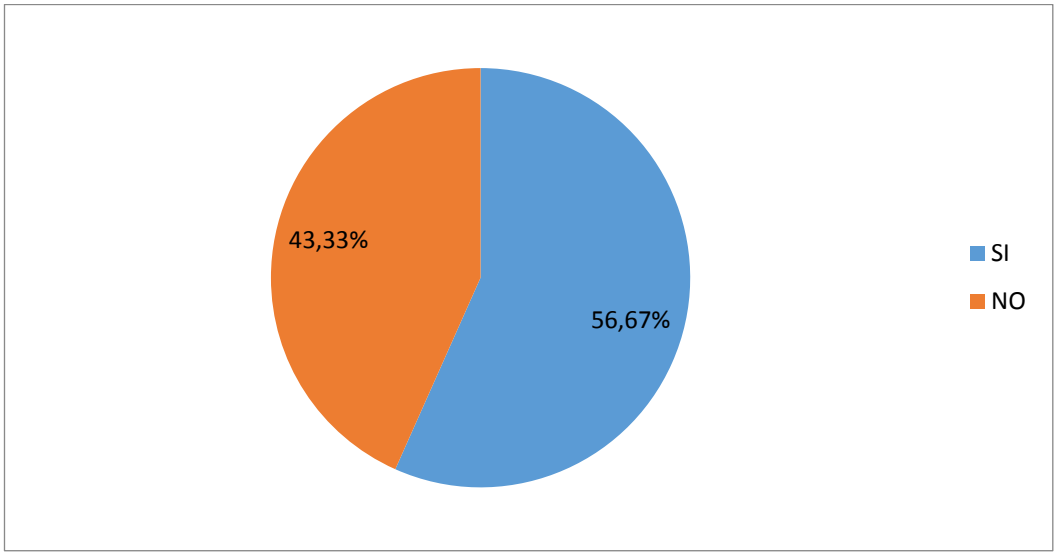
SEXTA PREGUNTA: ¿Cree que se debe incorporar a la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares?.

CUADRO N° 6

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	17	56,67%
NO	13	43,33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 6



INTERPRETACIÓN: En esta pregunta el 56,67% de las personas encuestadas considera que si se debe incorporar a la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares, mientras que el 43,33% considera que no es factible.

ANÁLISIS: Como podemos apreciar el 56,335 considera que en concordancia con la seguridad jurídica que establece la constitución por tanto debe incorporar a la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares

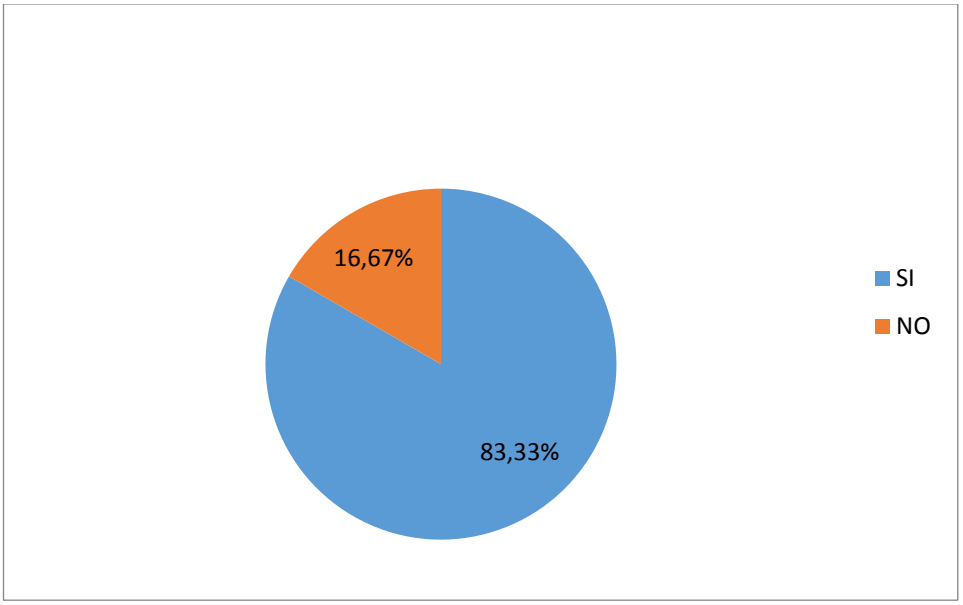
SÉPTIMA PREGUNTA: ¿Cree conveniente que se reforme la Ley de Registro respecto a la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares?.

CUADRO N° 7

VARIABLE	NÚMERO	PORCENTAJE
SI	25	83,33%
NO	5	16,67%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta realizada a profesionales del derecho
Elaboración: Kelly Vanessa González Cely

GRÁFICO N° 7



INTERPRETACIÓN: En esta última pregunta, se aprecia que el 83,33% considera que si se debe reformar la Ley, con respecto a las respecto a la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las

inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares, mientras que el 16,67% piensa que no es conveniente.

ANÁLISIS: Como podemos ver en esta pregunta, la mayoría exponen que es conveniente reformar la Ley del Registro, por cuanto es una Ley que por mucho tiempo no ha sido analizada, más aun que tiene que estar en concordancia con la seguridad jurídica respecto a la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares

7. DISCUSIÓN

7.1. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS

Al desarrollar el presente subcapítulo se debe indicar que se ha culminado con satisfacción la investigación doctrinaria, jurídica y empírica, por lo que se puede manifestar que se pudo verificar positivamente los objetivos planteados al inicio de la presente tesis.

Cabe mencionar que el objetivo general fue redactado de la siguiente manera:

- **Realizar un estudio jurídico, crítico, doctrinario y de opinión sobre la normativa jurídica contenida en la Ley de Registro.**

El estudio jurídico se lo realizó al desarrollar el análisis bibliográfico en todos sus parámetros, ya que analizando jurídicamente el régimen jurídico en cuanto a la ley de registro, otro aspecto importante fue las normas jurídicas conexas, muy pocas pero importantes para el desarrollo del mismo por tanto se pueden constatar en los numerales constantes en el acápite de la revisión

de literatura.

Por lo tanto este objetivo ha sido plenamente verificado tanto por el desarrollo de la revisión de la literatura presentado como por los comentarios que a lo largo del trabajo se ha ido formulando.

En lo que respecta a los objetivos específicos, se considera adecuado verificar cada uno de ellos, por lo tanto se los trascribirá en su orden respectivamente:

> **Determinar que no existe en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares.**

Para la verificación de este objetivo se realizó el estudio constante en el marco jurídico, cuando se realiza el estudio de las normas y la ley de registro y los establecidos dentro de nuestra norma con referente en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares.

Por todo lo enunciado anteriormente y en base a todas las consideraciones expuestas ha sido posible la verificación de este objetivo específico.

Continuando con este acápite que se refiera a la verificación de objetivos es importante señalar el segundo objetivo específico que es señalado a continuación:

Demostrar que es necesario que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares

Para la verificación de este segundo objetivo específico planteado, luego de la aplicación de las encuestas a los Abogados en libre ejercicio de la profesión, se pudo determinar de mejor manera dicho parámetro, pues la mayoría de los encuestados manifestaron que la norma existente aplicable no existe en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares y sobre todo que es necesario que demostrar que es necesario que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares.

Por todas las versiones vertidas como autor y obtenidas tanto por el estudio realizado, así como por el trabajo de campo aplicado se ha llegado a la verificación o comprobación de este segundo objetivo planteado en la presente investigación.

El siguiente objetivo propuesto se refiere a:

Realizar una propuesta de reforma a la Ley de Registro incorporando la obligatoriedad de excusa del Registrador.

Para la verificación de este último objetivo específico planteado, luego de la aplicación de las encuestas a los Abogados en libre ejercicio de la profesión, se pudo determinar de mejor manera dicho parámetro, pues la mayoría de los encuestados manifestaron que si existe la necesidad de una reforma a la Ley de Registro incorporando la obligatoriedad de excusa del Registrador ya que la presente ley de registro que no existe en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares

Por todo lo analizado tanto en el estudio realizado, así como por el trabajo de campo aplicado se ha llegado a la verificación o comprobación de este tercer objetivo planteado en la presente investigación.

7.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Terminada la comprobación de los objetivos, corresponde efectuar lo mismo con la hipótesis planteada la cual quedó estipulada de la siguiente manera:

Se debe incorporar en la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares.

En lo que concierne con la hipótesis planteada, a medida que se ha desarrollado la presente tesis, se ha podido comprobarla, ya que con el estudio estipulado dentro de la revisión de literatura, y a través de los objetivos tanto el general, como los específicos, relacionados con el trabajo de campo, se logró evidenciar que si existe la necesidad proyecto de reformarse la Ley de Registro y las leyes conexas.

8. CONCLUSIONES

Luego de culminar la presente tesis, sobre la problemática planteada, se ha podido llegar a determinar las más relevantes conclusiones:

- La seguridad jurídica es un derecho de las personas protegido constitucionalmente que no es desarrollado en las leyes secundarias.

- Es necesario incluir en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares.

- La Ley de Registro no contempla en forma clara a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares, que le permiten al Registrador de la Propiedad negar las inscripciones.

- Que se reforme la Ley de Registro incorporando la obligatoriedad de excusa del Registrador

- Que es necesario en la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares.

9. RECOMENDACIONES

Las principales recomendaciones que se puede hacer en relación con la problemática investigada son las siguientes:

- Que, los miembros de la Asamblea Nacional, procedan a la revisión de las disposiciones incluidas en la Ley de Registro y sobre necesidad incluir en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares.

- Que, el Foro Nacional de Abogados a nivel nacional, y cada Foro de Abogados organicen seminarios y talleres de capacitación dirigidos a sus socios, cuyas temáticas versarán sobre la Ley de Registro, y la necesaria reforma de aquellas que vayan en contra de la misma.

- Que las autoridades de las Universidades, Escuelas Politécnicas y cada Centro de Educación Superior, de todo el país que integran en sus estudios el Derecho como ciencia y la Abogacía como profesión, realicen la apertura y creación de diplomados, especialidades y maestrías relacionadas a la formación de Abogados en el campo del Derecho Registral y

Notarial.

- Que se reforme la Ley de Registro en el sentido que propongo.

- Que los Registradores de la Propiedad al ser funcionarios municipales unifiquen sus criterios en torno a sus potestades para negar inscripciones garantizando el derecho de propiedad de las personas.

- Y la necesidad urgente que en la Ley de Registro el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares

9.1. PROPUESTA DE REFORMA.

Con todos los elementos adquiridos mediante la presente tesis se puede realizar la siguiente propuesta de reformas:

LA HONORABLE ASAMBLEA NACIONAL

Considerando:

- Que es deber primordial del Estado garantizar a todos los ciudadanos el derecho a la seguridad jurídica.

- Que los Registradores de la Propiedad no pueden excusarse cuando deben registrar un acto o contrato de sus familiares.

De conformidad al numeral 6 del Art. 120 de la Constitución:

En ejercicio de sus atribuciones:

Resuelve:

EXPEDIR LA SIGUIENTE LEY REFORMA A LA LEY DE REGISTRO

Artículo 1.- Agréguese en el Art. 46 :

El Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares en primer grado hasta cuarto grado de consanguinidad.

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

Esta Ley reformatoria 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 veinte días del mes de septiembre de dos mil catorce.

f.), Sra. Gabriela Rivadeneira Presidenta de la Comisión Legislativa y de Fiscalización.-

f.) Libia Rivas Secretaria General.

CERTIFICO que la Comisión Legislativa y de Fiscalización discutió y aprobó el proyecto de Ley reformatoria a la Ley de Registro, en primer debate el 16 de Agosto del 2014, segundo debate el 20 de septiembre de 2014.
Quito, 20 de Septiembre de 2014.

f.) PRESIDENTE. f.) SECRETARIO

10. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.

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.

LEY DE REGISTRO. Dra. Oliva Torres Cabrera, Dra. María Bernal Ordoñez. Carpol 2013.

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

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

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

PLAZA DE GARCÍA, Norma. Derecho Registral Mercantil.

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

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

REGLAMENTO DE REGISTRO E INSCRIPCIONES. Vigente en 1869.

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

LOVATO, Juan Isaac. Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano.

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

MENDOZA Orantes, Ricardo. Recopilación de Leyes Notariales y Registrales, página: contraportada.

RIVERA ARGUETA, René Rolando T.D. “Derecho Registral, contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña”, Pág.20, 1976.

BARRIERE, Jorge, “Guía para el Estudio de Derecho Registral”, Pág. 1.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Derecho Registral”, Séptima Edición, México, Porrua, 2000, p. 66.

DURÁN ANDRADE René, Derecho Registral y Notarial, página. 96

Del libro: Fundamentos de Marketing, Sexta Edición, de Kotler Philip y Armstrong Gary, Prentice Hall, 2003, Pág. 514.

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

PLAZA DE GARCÍA, Norma. Derecho Registral Mercantil. Pág. 100

VILLALVA PLAZA. Jaime. Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador. Pág. 86 a 90.

http://www.mcgraw-hill.es/bcv/guide/capitulo/8448175719.pdf

http://www.elcomercio.ec/pais/Registro-Propiedad-0_572942775.html

www.noticias.jurídicas.com

www.amazon.com

www.google.com

11. ANEXOS

ENCUESTA

PRIMERA PREGUNTA: ¿Conoce usted sobre la ley de Registro, que regulas los Registros (inscripción) de la propiedad de inmuebles en el Ecuador?.

SI ( ) NO ( )

SEGUNDA PREGUNTA: ¿Cree usted que el Registrador de la propiedad cuenta con todas las potestades para negarse a inscribir el traspaso de Dominio?

SI ( ) NO ( )

TERCERA PREGUNTA: ¿Cree que existen falencias en la Ley de Registro, respecto a las negativas de registro?

SI ( ) NO ( )

CUARTA PREGUNTA: ¿Considera oportuno para garantizar la seguridad Jurídica el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones a su nombre y de sus familiares?.

SI ( ) NO ( )

QUINTA PREGUNTA: ¿Cree que es necesario establecer y determinar que no existe en la Ley de Registro una norma jurídica que obligue al Registrador

a excusarse en inscripciones a su nombre y/o de sus familiares

SI ( ) NO ( )

SEXTA PREGUNTA: ¿Cree que se debe incorporar a la Ley de Registro la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares?.

SI ( ) NO ( )

SÉPTIMA PREGUNTA: ¿Cree conveniente que se reforme la Ley de Registro respecto a la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad pueda excusarse en las inscripciones de actos y contratos celebrados por él y de aquellas inscripciones que deban hacer sus familiares?.

SI ( ) NO ( )

Gracias.

ÍNDICE

PORTADA..... i

CERTIFICACIÓN.....ii

AUTORÍA.....iii

CARTA DE AUTORIZACIÓN iv

AGRADECIMIENTO v

DEDICATORIA vi

TABLA DE CONTENIDOS.....vii

1. TÍTULO 1

2. RESUMEN 2

2.1. Abstract..... 4

3. INTRODUCCIÓN 6

4. REVISIÓN DE LITERATURA..... 8

4.1. MARCO CONCEPTUAL 8

4.1.1 DERECHO REGISTRAL..... 8

4.1.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD..... 10

4.1.3 EL REGISTRO..... 11

4.1.4 NEGATIVA..... 12

4.1.5 QUIEN ES UN REGISTRADOR 13

4.1.6 COMPRAVENTA 14

4.2. MARCO DOCTRINARIO..... 15

4.2.1 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 15

4.2.2 LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR DE LA

PROPIEDAD 23

4.2.3 DERECHO REGISTRAL 38

4.2.3.1 SISTEMAS REGISTRALES 42

4.2.3.1.1 DE LOS EFECTOS DE INSCRIPCIÓN 43

4.2.3.1.2 DE LA FORMA DE INSCRIPCIÓN 49

4.2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES 51

4.2.4.1 CLASIFICACIÓN 53

4.2.4.1.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN 54

4.2.4.1.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD 55

4.2.4.1.3 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL 57

4.2.4.1.4 PRINCIPIO DE LEGALIDAD 58

4.2.4.1.5 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD 60

4.2.4.1.6 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO 61

4.2.4.1.7 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN 63

4.3. MARCO JURÍDICO 65

4.3.1 ANÁLISIS DE LAS NORMAS CONSTITUCIONALES REFERENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD 65

4.3.2 LEY DEL SISTEMA NACIONAL FINALIDAD, OBJETO, ÁMBITO Y OBLIGATORIEDAD 69

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA 74

4.4.1 LEGISLACIÓN DE COLOMBIA 74

4.4.2 LEGISLACIÓN DE VENEZUELA 76

4.4.3 LEGISLACIÓN DE LA REPUBLICA DOMINICANA 79

5. MATERIALES Y MÉTODOS 82

5.1 MATERIALES UTILIZADOS 82

5.2 MÉTODOS 82

5.3 PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS 84

6. RESULTADOS 85

6.1 RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA ENCUESTA 85

7. DISCUSIÓN 96

7.1 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS 96

7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS 99

8. CONCLUSIONES 101

9. RECOMENDACIONES 102

9.1. Propuesta de Reforma 104

10. BIBLIOGRAFÍA 106

11. ANEXOS 109

ÍNDICE 111