



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de Magister
en Derecho Notarial y Registral**

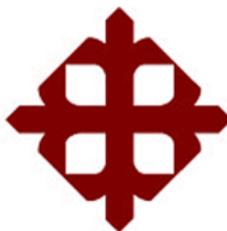
**TEMA: LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS
PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN
BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Autor:

Dr. René Oswaldo Pérez Rojas

GUAYAQUIL – ECUADOR

2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Dr. René Oswaldo Pérez Rojas**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

REVISORES:

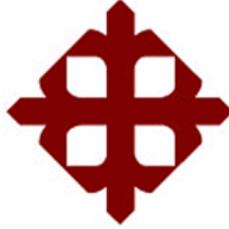
Ab. María José Blum
Revisora de Contenido

Dr. Francisco Obando
Revisora de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA:

Dra. Teresa Nuques.

Guayaquil, 28 de mayo del 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab. René Oswaldo Pérez Rojas

DECLARO QUE:

El examen complejo “**LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 28 de mayo del 2018

Ab. René Oswaldo Pérez Rojas



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Ab. René Oswaldo Pérez Rojas

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del examen complejo **“LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 28 de mayo del 2018

Ab. René Oswaldo Pérez Rojas

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico a Dios, dueño de mi vida; a mi Madre, que con su ejemplo, sacrificio y esmero, ha hecho de mí un hombre de bien; así como a mi amada familia, quienes han sido mi apoyo y mi razón de superación en todos los aspectos de mi vida; y amigas y amigos, quienes de una u otra forma, me han apoyado para culminar con esta Maestría.

Dr. René Oswaldo Pérez Rojas

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; de una manera especial a la señorita Mariuxi Blum Moarry del departamento de Coordinación del Sistema de Posgrado, a los catedráticos y a todo el personal administrativo de la Universidad, quienes con sus conocimientos, sabiduría y diligencia me ayudaron a culminar la Maestría en Derecho Notarial y Registral.

Dr. René Oswaldo Pérez Rojas

Índice

INTRODUCCIÓN.....	2
1.2 JUSTIFICACIÓN	5
1.3 OBJETIVOS.....	5
1.3.1 OBJETIVO GENERAL.....	5
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	5
CAPITULO II	6
EL DERECHO REGISTRAL.....	6
2.1 DEFINICIÓN DE DERECHO REGISTRAL.....	6
2.2 ELEMENTOS DE ESTUDIO DEL DERECHO REGISTRAL	6
2.3 FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL.....	7
2.4 SISTEMAS REGISTRALES	8
2.4.2 SISTEMA RESGISTRAL CONSTITUTIVO.....	9
2.5 PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	9
2.5.1 PRINCIPIO DE LEGALIDAD	10
2.5.2. PRINCIPIO DISPOSITIVO	11
2.5.3. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.....	11
2.5.4. PRINCIPIO DE EXACTITUD	12
2.5.5 PRINCIPIO DE BUENA FE	13
2.5.6 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.....	13
2.5.7 PRINCIPIO DE LITERALIDAD O DE ESCRITURA.....	14
2.5.8 PRINCIPIO DE REFORMA	14
2.5.9 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	14
2.5.10 PRINCIPIO DE PRIORIDAD	15
2.5.11 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	16
2.5.12 PRINCIPIO DE SEGURIDAD	17
2.5.13 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	17
2.7 IMPORTANCIA DE LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	17
2.8 LA PUBLICIDAD REGISTRAL	18
2.9 EL REGISTRO Y EL REGISTRADOR EN EL ECUADOR	18
2.9.1 LA OFICINA DEL REGISTRO	19
2.9.2 FINALIDAD DEL REGISTRO.....	19
2.9.3 EL REGISTRADOR.....	20

2.9.4 DEPENDENCIA DE LOS REGISTRADORES	21
2.9.5 SANCIONES.....	23
2.9.6 OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR	23
2.10 LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS	24
2.10.1 LA ESCRITURA PÚBLICA Y EL ACTA NOTARIAL	25
LA ESCRITURA PÚBLICA.....	25
EL ACTA NOTARIAL.....	26
2.10.2 CASOS EN LOS QUE SE SIENTA LA NEGATIVA	27
CAPITULO III	30
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	30
3.1 ENTREVISTA REALIZADA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.....	30
3.2 ENCUESTA REALIZADA A USUARIOS DEL SERVICIO	32
3.3 BASE DE DATOS.....	38
CAPITULO IV	40
CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y ANEXOS	40
4.1 CONCLUSIONES.....	40
4.2 RECOMENDACIONES.....	41
4.3 BIBLIOGRAFIA.....	42
ANEXOS	44

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	32
Tabla 2.....	33
Tabla 3.....	34
Tabla 4.....	35
Tabla 5.....	36
Tabla 6.....	37
Tabla 7.....	38
Tabla 8.....	39

ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1.....	32
Ilustración 2.....	33
Ilustración 3.....	34
Ilustración 4.....	35
Ilustración 5.....	36
Ilustración 6.....	37

RESUMEN

Este trabajo de investigación demuestra la importancia que tiene el Derecho Registral en nuestra legislación, analiza los diferentes aspectos de los sistemas registrales, los Principios del Derecho Registral, así como los deberes y atribución que tiene el Registrador de la Propiedad al momento de la inscripción.

Nos centraremos en abordar el tema específico de **LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**, puesto que esta problemática genera duda e inseguridad jurídica, siendo necesario presentar referentes doctrinarios, conceptuales y jurídicos que permitirán 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 será útil el criterio de la población investigada que ayudará a determinar la necesidad de una reforma a la Ley de Registro incorporando nuevas potestades para que el registrador de la propiedad pueda negar inscripciones.

Finalmente, se podrán identificar todos los principios que rigen nuestro Sistema Registral, asimismo indicar todos los tipos de actos y contratos a registrarse según las leyes ecuatorianas.

Palabras Claves: Registro, Escrituras, Negativa, Calificación, Registrador.

ABSTRACT

This research work demonstrates the importance of Registry Law in our legislation, analyzes the different aspects of registration systems, the Principles of Registration Law, as well as the duties and attribution of the Registrar of Property at the time of registration.

We will focus on addressing the specific issue of THE NEGATIVE REGISTRATION OF PUBLIC SCRIPTURES IN THE REGISTRY OF PROPERTY OF CANTÓN BIBLIAN PROVINCE OF CAÑAR, AFTER THE REGISTRATION RATING, since problematic creates doubt and legal uncertainty, being necessary to present doctrinal references, Conceptual and legal aspects that will allow to approach the legal institution of the Property Registry and analyze the Registry Law as a new branch of law that is taking autonomy in the development of society and the law.

In the investigation I will be useful the criterion of the researched population that will help to determine the necessity of a reform to the Law of Registry incorporating new powers so that the Registrar of the Property can deny inscriptions.

Finally, it will be possible to identify all the principles that govern our Registral System and it indicates all the types of acts and contracts to register according to the Ecuadorian laws.

Key Words: Registration, Scripture, Negative, Qualification, Registrar.

INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean estos de titularidad pública o privada. Pueden también inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público. Esta Institución proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra costes de transacción, hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

Dentro del proceso de inscripción de los actos y contratos que la ley prevé se da con frecuencia la negativa de inscripción de las escrituras públicas, tanto de bienes inmuebles basándose en criterios personales subjetivos sin someterse a lo establecido en las normas legales.

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 niegue a inscribir una escritura pública, puesto que en caso de que existan defectos en el título que se presenta, el Registrador debe comunicarlo al solicitante, por lo que al existir negativa del Registrador puede solicitarse al Juzgado de lo civil en que radique el Registro. En este contexto, la presente investigación constituye un referente que nos invita a la reflexión sobre el Derecho Registral en el Ecuador y su necesario estudio para el pleno desenvolvimiento de la sociedad, por ello tiene como título principal “LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA

DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL” misma que para su estudio se dividirá en 4 Capítulos que se desarrollarán de la siguiente manera:

El Capítulo I abordará todo lo referente a la Determinación del Problema, Justificación, y determinación de objetivos, con lo que se podrá demostrar el porqué de la elección del tema planteado.

El Capítulo II abordará todo lo referente al Derecho Registral, Definiciones, Elementos, Fuentes, Naturaleza Jurídica, Principios del Sistema Registral e Importancia, así como la Publicidad Registral, con lo cual se justificara el nacimiento e importancia de la inscripción de las escrituras públicas en los Registros de la Propiedad, también se analizará lo concerniente al Registro de actos y documentos, y todo lo que concierne al Registrador de la Propiedad, sus obligaciones, Sanciones y fuero Registral, y la Negativas por parte de estos funcionarios en la inscripción de las escrituras públicas, con lo que se podrá definir la forma de constitución de escrituras públicas y los requisitos para su respectivo registro, además se realizará la recolección de datos, el análisis e interpretación de resultados de las encuestas realizadas al registrador de la propiedad del Cantón Biblián – Provincia del Cañar y a usuarios del servicio.

El Capítulo III, abordará todo lo referente al análisis e interpretación de los resultados obtenidos en la presente investigación.

Y finalmente en el **Capítulo IV**, abordará todo lo referente a elaborar las respectivas conclusiones y recomendaciones después de realizar el análisis respectivo del tema planteado.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

Los Registros de la Propiedad fueron concebidos con el objeto de realizar la inscripción de los actos y contratos referentes al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, más otros actos referidos a los arrendamientos de bienes inmuebles y ciertas resoluciones judiciales en materia de capacidad.

Hoy en día, más que la distinción entre bienes muebles e inmuebles, se usa la clasificación entre cosas "registrables y no registrables", centrándola en las normas de la publicidad y abriendo con ello el gran cauce para que determinadas cosas susceptibles de identificación reciban el beneficio de la publicidad registral y sobre las cuales pueda construirse un sistema de garantía.

Es ahí donde nace la obligación por parte del Registro en ejercer el control de legalidad, siendo los Registradores Responsables por los errores y la inobservancia de normas jurídicas al momento de la revisión y posteriormente de la inscripción.

En la actualidad es claro darse cuenta que el objetivo principal de la inscripción es la publicidad de los documentos que se presentan para su inscripción y que lo lógico es que se los inscriba debiendo negarse los registros solo en los casos que la ley así lo determina; diariamente en la práctica registral es constante ver cómo los Registradores de la Propiedad, luego de que realizan la calificación registral, niegan la inscripción de un contrato o documentos contenido en Escritura Pública, basándose en sus criterios personales subjetivos, sin someterse a lo dispuesto en las normas legales, por lo que los usuarios afectados por esta negativa deben obligatoriamente acudir a los Órganos Judiciales de Administración de Justicia, esto son los jueces competentes en la materia para que dispongan la inscripción.

1.2 JUSTIFICACIÓN

He elegido el tema “LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL”, ya que de acuerdo a la experiencia y práctica profesional se ha podido determinar la subjetividad con que muchas veces se califica las escrituras públicas para su inscripción.

Por lo que con la investigación de este tema se busca concientizar y fomentar capacitaciones para que los Registradores de la Propiedad tomen decisiones y calificación los registros de escrituras públicas con apego a la ley para evitar causar perjuicio a los usuarios del servicio

Para esta investigación se ha decidido utilizar la Modalidad de Investigación Cuantitativa – Experimental, esta elección se realizó en razón de algunos elementos del proyecto, principalmente del problema planteado, los objetivos por alcanzar, y los resultados a obtener.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar las incidencias de las negativas ordenadas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar las causas por la cuales los Registradores de la Propiedad se han negado a la inscripción de Escrituras Públicas y que causan perjuicio a los usuarios del servicio.
- Determinar en qué casos se ha negado la inscripción de un contrato o documento contenido en Escritura Publica luego de la calificación registral.
- Establecer el alcance del control de legalidad de las órdenes judiciales sujetas a registro.

CAPITULO II

EL DERECHO REGISTRAL

2.1 DEFINICIÓN DE DERECHO REGISTRAL

Según Solano (2002):

El derecho registral es el conjunto de principios y normas cuya función es regular la constitución y publicidad con su incidencia en el orden formal y material del estado registral; los derechos y relaciones jurídicas a los fines de la seguridad social.

Y según Guevara Manrique Rubén (1988):

El derecho registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.

De lo expuesto, se llega a definir entonces al Derecho Registral como un conjunto de reglamentaciones jurídicas que norman las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral que no es otra cosa que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública, brindando así seguridad jurídica a las personas.

El Derecho Registral se caracteriza por ser:

1. De orden público.
2. Protector y legitimador.
3. Regulador.

2.2 ELEMENTOS DE ESTUDIO DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral al ser una disciplina que tiene como objeto de estudio mecanismos e instituciones encargadas de la publicidad de actos jurídicos relativos a la persona y a los bienes para brindar seguridad jurídica, consta de elementos de estudio como los principios, sistemas, organismos y procedimientos registrales.

Entonces, si consideramos al Derecho Registral como disciplina, los elementos que conforman su contenido son:

1. Los sistemas registrales (los que están establecidos por las leyes, pudiendo ser declarativos o constitutivos.
2. Los principios registrales
3. Los organismos registrales (creados por leyes)
4. Procedimientos necesarios para obtener publicidad
5. Hechos y relaciones jurídicas tuteladas por el Derecho Registral y sus efectos jurídicos.

2.3 FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL

La principal fuente del Derecho Registral es la ley, pero como fuentes complementarias, tenemos a la doctrina y la jurisprudencia, como en toda rama del derecho. Hallamos también en la costumbre fuente importante en el caso del Derecho Registral Mercantil.

La supremacía de la Constitución como fuente principal de toda norma existente en nuestro ordenamiento jurídico se funda en su artículo 424 en la que establece: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales, en caso contrario carecerán de eficacia jurídica” (2008).

Además, como fuentes del Derecho Registral Ecuatoriano, ya sea en el ámbito Inmobiliario y mercantil tenemos al Código Civil y Código de Comercio respectivamente, las cuales son fundamentales.

También son necesarias en el desempeño del quehacer registral, las normas tributarias laborales, de seguridad social, etc. Estas bien no las consideramos como fuentes del Derecho Registral propiamente dicho, son indispensables para que el registrador actúe con apego a la ley y la oficina de Registro se desenvuelva prolijamente.

2.4 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.

Según Sanz Fernández:

Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro.

2.4.1 SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO

Un sistema registral es declarativo cuando el negocio jurídico sujeto a inscripción surte efectos sin necesidad de inscribir dicho acto, sin embargo, registrar dicho negocio es de suma importancia, puesto que aquello le otorga publicidad y seguridad jurídica. El registrar el negocio jurídico no surte efectos de eficacia frente a las partes, ni constituye derecho alguno sobre estos, sin embargo, el registrarlo hace inoponible frente a un negocio jurídico de un tercero que haya registrado el mismo, estos sistemas rigen en la zona de Europa central, enmarcados en la declaración del derecho ya adquirido.

En los sistemas Registrales Declarativos la acción registral es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y el acto registral trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros (Cornejo, 2000).

2.4.2 SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO

Un sistema registral es constitutivo cuando el acto o el negocio jurídico se hace efectivo y surte todos sus efectos con la inscripción, todos los efectos que contenga el negocio jurídico, acto o contrato surten efectos desde que se registran en el registro correspondiente.

Claramente en Ecuador se sigue un sistema de registro constitutivo, puesto que es necesaria la inscripción para que nazca el derecho real, producto del negocio jurídico inscribible, es por este motivo que la tradición de un inmueble opera por la inscripción de este en el Registro de la Propiedad, y la constitución de un gravamen de un bien mueble opera desde la inscripción del mismo en el Registro Mercantil.

2.5 PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL

Los principios registrales, son los lineamientos básicos con carácter general que rigen la actividad registral, dichos principios tienen que estar desarrollados por alguna norma, fallo jurisprudencial dentro de la legislación o doctrinas, encaminadas a orientar el procedimiento de inscripción y la organización del Registro. Las normas jurídicas ayudan a su interpretación y desarrollo, siendo estas de vital importancia en la poca legislación sobre materia registral que existe en el Ecuador.

Se considera que los principios que se sintetizan a continuación son los más importantes en el modelo registral ecuatoriano, puesto que son la base del derecho registral y existen normas jurídicas vigentes que los desarrollan.

2.5.1 PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio no es exclusivo del Derecho Registral, pues lo podemos verificar en ramas del Derecho o disciplinas jurídicas como por ejemplo en el Derecho Penal.

Con este principio no se permite la interpretación extensiva de la norma, pues, tiene como fundamento la ley y solo lo que ella permite que se registre se lo hará.

El Registrador no es solo un simple archivador y custodio de los documentos presentados en su dependencia, pues bajo su responsabilidad encontramos la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, de los cuales se solicita la inscripción, así como la capacidad de las personas que lo otorgan, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

Es decir, se tiene que someter a examen o calificación del Registrador los documentos que tengan acceso al Registro.

Este principio reúne dos aspectos el primero respecto a la designación de registradores y el segundo respecto a la actuación de los registradores.

Con respecto al primer aspecto, se designará Registrador mediante concurso de meritos y oposición, se convoca y recepta carpetas de los interesados, priorizando a quienes tienen títulos de abogado.

En cuanto al segundo aspecto de la actuación de los registradores, estos deben verificar si el documento que se desea inscribir cumple con los requisitos legales establecidos por los distintos cuerpos legales.

2.5.2. PRINCIPIO DISPOSITIVO

Bécquer Carvajal Flor (2007) dice que:

El principio de legalidad puede confundirse con el principio dispositivo, pues aparentemente tiene la misma finalidad, pero, considera “que el principio de legalidad tiene por objeto precautelar el interés de la colectividad en general, facultando al Registrador a negarse a inscribir un documento fuera de lo legal; en tanto que el principio dispositivo obliga al Registrador a actuar conforme las disposiciones establecidas en los distintos cuerpos legales.

Todos los otros principios se subordinan al principio de legalidad y dispositivo. El Registrador se atiene a la ley y solo a la ley, pues, asienta en sus registros aquello que la ley le permite. Y tiene que denegar cuando faltando los presupuestos que ella invoca, no procede la registración de un instrumento (ORBE, 1997).

El artículo 26 de la Ley de Registro dice “El Registrador además debe determinar si el acto a registrarse está dentro de los términos que manda la ley”. Deben llevarse registros, los cuales contendrán la razón en la que conste la primera y la última inscripción, en esta última se hará constar el número de fojas e inscripciones, así como también las enmendaduras y cualquier particularidad si la hubiere.

2.5.3. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Este alude a que el Registrador no puede registrar (inscribir o certificar) de oficio); requiere de la petición de alguien.

Rogar proviene del latín rogare que significa pedir, este principio tiene dos aspectos:

- Petición de inscripción de un documento
- Petición de certificación a cerca de la situación jurídica de un bien (en el caso del Registro Mercantil podemos también hablar de la situación jurídica de sociedades, etc.)

El artículo 56 de la Ley de Registro dice:

El Registrador debe dejar copia de los certificados que expida, cualquiera que sea la clase de estos, los certificados y copias deberán numerarse en series continuas para cada año, debiendo formarse libros con las copias que llevará la firma del Registrador.

Estos servicios hacen que los Registros sean instituciones dinámicas y no simples archivos de documentos. Está por demás decir que basta con el título inscribible para que este documento sea ingresado al registro, obviamente si cumple con lo que requiere la ley, sin necesidad de petición escrita; mientras que, cuando se trata de una certificación, la petición se la hace por escrito y a continuación de esta el Registrador consigna el dato registral certificado.

2.5.4. PRINCIPIO DE EXACTITUD

Los asentamientos registrales tienen que conservar fidelidad con el título o la providencia. Se basa en que la inscripción debe fundamentarse en la fidelidad de los datos procesados con el título.

Cuando se inscribe un documento sus datos guardan armonía con el instrumento registrado. Además, el Registrador de inscribir, transcribe, pues cuando registra, la misma ley ordena a copiar fielmente el instrumento registrable.

Por ello decimos que no es lo mismo inscribir que transcribir; cuando se inscribe un documento se observa el procedimiento legal existente, son sus datos que tienen que guardar armonía con el instrumento registrado; pero no solo el Registrador tiene que inscribir sino también transcribir; como ejemplo, cuando registra tiene que por el mismo mandato de la ley copiar fielmente el instrumento registrable.

2.5.5 PRINCIPIO DE BUENA FE

La buena fe es una presunción legal que admite prueba en contrario, según el artículo 722 del Código Civil Ecuatoriano (2005) dice “la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse”. El artículo 32 del mismo cuerpo legal indica que “se llama presunción la consecuencia que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas. Si estos antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción son determinadas por la ley, la presunción es legal”.

2.5.6 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA

El fundamento de la fe pública es el mismo en el que descansa toda fe. La necesidad de ser creída una idea o un acto, para ser subsecuentemente acatada, cumplida y respetada.

La fe pública es el valor relativo al documento inscrito en el Registro, ya sea mercantil o de la propiedad que lo hace auténtico, por lo tanto, al afirmar que un documento goza de fe pública, se supone que se encuentra revestido de autenticidad.

Esta trata de la información que proporciona el Registrador. Es un valor inherente al instrumento que lo hace auténtico, esta valoración no la tiene un documento privado pues para esto debería ser reconocido ante Juez o Notario.

Nuestro Código Civil Ecuatoriano (2005), en su artículo 1717 dice:

El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra las declaraciones.

La presunción de autenticidad del documento es una de aquellas denominadas *iuris tantum* pues admite prueba en contrario a diferencia de la *iure et de iure*; consecuentemente puede desmoronarse ese valor de autenticidad si se demuestra la falsedad de este.

2.5.7 PRINCIPIO DE LITERALIDAD O DE ESCRITURA

Este principio se plasma a nivel mundial, pues el Registrador debe hacer la inscripción para que sirva como antecedente de propiedad en caso de bienes inmuebles. Dependiendo de estas inscripciones la vida jurídica del inmueble.

La literalidad es indispensable en todo sistema registral, pues no existe registro sin documento, y no existe documento sin forma escrita.

2.5.8 PRINCIPIO DE REFORMA

Este principio posibilita que de oficio o a petición de parte el registrador rectifique determinada inscripción.

La reforma debe llevar la firma del Registrador, la falta en los títulos de alguno de los requisitos legales solo podrá suplirse por escritura pública, la falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del Tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos

2.5.9 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El tracto es el espacio que media entre dos lugares. Es decir que los asientos del registro deben seguir un orden, como el de una cadena de eslabones, uno a continuación de otro y si falta uno no existe continuidad. Este principio facilita la certificación de la situación jurídica de un bien.

Se fundamenta en que todo título que debe o pretende ser inscrito tiene un antecedente registrado. Por lo cual, este principio obliga a los Registradores a negarse a inscribir en el caso de inmuebles, transferencias de dominio o imposición de

gravámenes sobre bienes sin título anterior inscrito. Para tal efecto existen procedimientos judiciales a fin de plantear acciones (prescripción extraordinaria de dominio) y al ser estas sentencias inscritas por orden de juez en dichos registros, ellas se convierten en el antecedente inscrito.

Este principio evita la existencia de vacíos y que en consecuencia se siga un orden lógico. Entonces, cada asiento, con excepción del primero, al cual se lo ha denominado inmatriculación, debe apoyarse en el asiento anterior, de manera que, quien vende hoy es quien adquirió ayer.

Para que este principio se constate a plenitud, debería promoverse la inmatriculación de los bienes que no tienen antecedente inscrito en el Registro.

2.5.10 PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Es relativo a la fecha y hora de ingreso de los documentos al registro, dentro del repertorio, pues en este se anota cronológicamente todos los documentos que pretenden inscribirse, teniendo obviamente prioridad el que primero se anotó.

Exterioriza la preferencia de una situación jurídica sobre otra ya sea por incompatibilidad o por oponibilidad. Con esto queremos decir que el Registrador está obligado a no inscribir derechos incompatibles y toda inscripción debe realizarla estrictamente en el orden cronológico.

Gracias a este principio se vuelve aplicable la máxima ya mencionada “primero en el tiempo, primero en el derecho”; es por ello que nuestra ley dispone que las partidas de inscripción en cada registro se coloquen bajo el mismo número que se les haya designado en el repertorio (MARTINEZ, 2003).

2.5.11 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Como su nombre lo indica este principio trata de las clases de documentos inscribibles en cada Registro, es decir de la propiedad o mercantil.

Este principio también es útil para la organización de los Registros. El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada finca un folio) o en caso de que no, se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada persona un folio).

1. FOLIO REAL: Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo con la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

2. FOLIO PERSONAL: El registro no se organiza tomando en consideración el inmueble, sino que existe un archivo complementado por índices en orden alfabético. Los actos, contratos, o decisiones judiciales inscritas se agrupan cronológicamente, sin relación a un bien inmueble determinado. Por esto se realiza la consulta de la situación jurídica del bien a través del nombre del titular, solo de esta manera es posible recomponer su historial jurídico. Se trata de un sistema más complicado.

2.5.12 PRINCIPIO DE SEGURIDAD

Este principio más que un medio, es un fin en sí mismo, pues se verifica el momento en el que han tenido lugar todos los principios anteriores, sobre todo el de publicidad.

Según algunos tratadistas al respecto señalan que existe una seguridad estática y una seguridad dinámica. La llamada seguridad estática es la que:

Protege al derecho habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o taques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; y, por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. (MOISSET 2004)

Brindar seguridad es uno de los fines máximos del Estado y por ende de los Registros ya que este los creó con tal finalidad. Este, más que un principio es un fin del Derecho Registral pues la claridad, notoriedad, transparencia y publicidad de la situación jurídica de un bien nos brindan seguridad.

2.5.13 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

La publicidad, puede ser definida como el conjunto de medios que se utilizan para divulgar noticias, existiendo la publicidad comercial y registral.

La publicidad registral tiene como finalidad “hacer posible que cualquier persona interesada pueda corresponder a través de los asientos elaborados al efecto, (asientos registrales, que en sentido lato comprende a las notarías), la situación jurídica de las personas y bienes sujetos a ese régimen de publicidad.

2.7 IMPORTANCIA DE LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL

El tema planteado es importante pues los actos y contratos inscritos en los Registros de la Propiedad y Mercantil de nuestro país, no solo encuentran en estos un medio de publicidad, pues existen además de este, un sin número de principios,

en los cuales radica la misma esencia del Derecho Registral, así tenemos el principio de rogación, de tracto, exactitud, prioridad, fe pública, buena fe y seguridad, los mismos que al constatarse hacen de la inscripción en los Registros el medio idóneo para que los actos y contratos que la ley ordena sean inscritos en estos, no solo sean publicitados, sino brinden seguridad jurídica en el tráfico de bienes a más desurtir efectos contra terceros.

La importancia de estos principios radica en que son el medio idóneo para que se cristalice el fin último del Derecho Registral, que es la seguridad jurídica que el Estado está obligado a brindar a todos sus habitantes a través de sus instituciones.

Estos Principios además son directrices del Derecho Registral, los cuales ayudan a este a solucionar situaciones conflictivas en esta materia.

De esta manera los Registros Públicos, llámense Registro de la Propiedad o Mercantil son el medio más eficiente para publicitar la situación jurídica en lo que a bienes se refiere.

2.8 LA PUBLICIDAD REGISTRAL

La publicidad registral es el medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico. Es el acceso a la información registral.

2.9 EL REGISTRO Y EL REGISTRADOR EN EL ECUADOR

Uno de los puntos importantes en cuanto al estudio del Derecho Registral se refiere, son sus órganos cristalizadores, sin los cuales no podríamos verificar los principios universales del Derecho Registral, mismos que son el eje de este trabajo.

Estos son: la oficina de registro, y el Registrador, quien se encuentra a cargo de la mencionada oficina.

2.9.1 LA OFICINA DEL REGISTRO

El objeto del Registro, la oficina del Registro, el Registrador con sus deberes y atribuciones, el repertorio, de los registros y los índices, de los títulos, actos y documentos a registrarse, así como el procedimiento de inscripción y sus solemnidades, entre otros.

Respecto de la Oficina del Registro, nuestra ley de Registro en su artículo 2 dice que, en la cabecera de cada Cantón habrá una a cargo de un Registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes.

2.9.2 FINALIDAD DEL REGISTRO

El Registro, ya sea mercantil o de la propiedad es una institución de carácter público, la cual forma parte importantísima en el estudio del Derecho Registral, pues es el lugar donde se evidencia o cristaliza una serie de preceptos básicos en el estudio de esta materia como son la publicidad, e inclusive lo podemos definir como un instrumento de tal publicidad, pues gracias a estos el público puede conocer todas las modificaciones jurídicas de los inmuebles, esto en cuanto respecta al Registro de la Propiedad y con respecto al Registro Mercantil, vemos que en este podemos verificar las limitantes del dominio de bienes muebles, como son la prenda industrial o la comercial, entre otros contratos de los cuales se derivan efectos jurídicos importantes no solo para las partes, sino para terceros interesados.

Al ser estos registros públicos, cualquier persona, sin necesidad de justificar su legítimo interés, puede requerir información acerca de cualquier información que se encuentra en el Registro, es decir a cerca de cualquier acto o contrato inscrito en este.

Como ya indicamos, los documentos que se encuentran inscritos en el Registro tanto mercantil como de la propiedad gozan de presunción de validez y exactitud; de tales características se desprende la seguridad jurídica que estos están obligados a brindar.

Esta seguridad hace que la corriente comercial y tráfico de bienes muebles o inmuebles, sea definitivamente mayor, pues a más seguridad mayor certidumbre o confianza no solo en el negocio realizado, sino en la institución registral como tal.

Similar a la necesidad de información sobre determinados bienes, ya sean muebles o inmuebles, encontramos a la necesidad de información con respecto a los actos realizados por las sociedades, siendo estas de vital importancia para la vida económica en la actualidad, pues claro está, que estas sociedades no son más que personas jurídicas que nacen de un contrato o acuerdo de voluntades, y cuya vida inicia en el momento de su inscripción, en el Registro Mercantil en nuestro caso, y cuyas variaciones podemos constatar en el mismo, de igual manera en este mismo registro encontramos publicidad de datos valiosísimos como lo son sus representantes legales.

2.9.3 EL REGISTRADOR

El Registro Mercantil, como de la Propiedad, está dirigido por el Registrador, quien accede a su dirección mediante un concurso de oposición y mérito, pudiendo ser reelegido. Este debe ser no por concepto sino por necesidad una mujer o un hombre honesto, preparado y sobre todo con principios éticos, pues no solo es una función jurídica, sino moral.

Los deberes y atribuciones del Registrador se encuentran determinados en el artículo 11 de la Ley del registro.

- Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley,
- Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;
- Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;
- 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;
- Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;
- Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- Los demás que la Ley le imponga.

2.9.4 DEPENDENCIA DE LOS REGISTRADORES

La ley del sistema nacional de registro de datos publicos (2010) en su artículo 19 manifiesta que, de conformidad con la constitución de la república, el registro de la propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La

Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

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

Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro.

El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la alcaldesa o alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidos o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público. También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

2.9.5 SANCIONES

Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa en los siguientes casos:

- Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción en el acto de recibirlos;
- Si no cierra diariamente el repertorio, conforme a lo prescrito es en la Ley;
- Si no lleva los Registros en el orden que previene la presente Ley;
- Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
- Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- Si diere certificados o copias inexactas y
- Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley

2.9.6 OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público.

Cada Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador quienes son funcionarios públicos y deben proporcionar seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorecer la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorrar constes de transacción.

El Registrador tiene la obligación de hacer públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

2.10 LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la segunda causal, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

2.10.1 LA ESCRITURA PÚBLICA Y EL ACTA NOTARIAL

LA ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública es el documento original asentado en el protocolo por medio de la cual se hace constar un acto jurídico y que lleva la firma y sello del notario.

Para el tratadista Arturo Villavicencio (2007), la escritura pública es:

el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo”, que equivale a decir que constituye la colección ordenada de registros referentes a los actos jurídicos que el notario extiende con arreglo a ley.

Dentro de los requisitos de la escritura pública, el Notario debe examinar: La capacidad de los otorgantes; la libertad con que proceden; el conocimiento con que se obligan; y si se han pagado los derechos fiscales municipales a que está sujeto el acto contrato. La omisión de este deber surtirá otro efecto que la multa impuesta por la ley al notario.

Por escritura pública se celebran contratos como la compraventa, hipoteca, promesa de compraventa, usufructo, servidumbres, donaciones, entre otros; en lo que respecta al contrato de compraventa que puede ser principal, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo y por excepción aleatorio, típico, generalmente consensual y en paciones solemne o formal. (CONDOY, 2011)

La compraventa como título traslativo de dominio constituye la causa jurídica documental, es consensual porque intervienen dos partes, el vendedor el que se obliga a entregar la cosa y el comprador el que se obliga a pagar el precio y se perfecciona con el consentimiento, naciendo a la vida jurídica desde que se conviene el precio y la cosa.

En la escritura pública de compraventa de plasma el contrato que es bilateral porque existen prestaciones mutuas, es conmutativo porque existes prestaciones equivalentes, es de ejecución instantánea y diferida, es principal porque subsiste por si sola; este instrumento público formaliza una declaración de voluntad de las partes es

decir en ejercicio de la autonomía privada y al ser otorgado es autorizado por el Notario que da fe de la comparecencia de las partes, la fecha de celebración del mismo, instrumento que lo conservar en su archivo notarial o protocolo.

La matriz o escritura matriz viene a ser el continente solemne y formal del consentimiento para producir efectos jurídicos, o sea la escritura pública es la exteriorización solemne del acto jurídico que debe cumplir los requisitos legales que han de revestirle de aquellas características de legitimidad, certeza, permanencia y eficacia.

EL ACTA NOTARIAL

Un acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello.

El objeto del acta notarial, por lo tanto, son los hechos, a diferencia de otros documentos notariales, como las escrituras públicas y las pólizas, en las que se recogen contratos,

Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios y calificaciones.

Ello significa que el notario en las actas se limita a dar fe de hechos que percibe por sus sentidos, aunque también de otros que no se perciben directamente por los sentidos pero que el notario puede considerar acreditadas previas las pruebas pertinentes, como en las actas de notoriedad. Pero, en todo caso, las actas no pueden recoger contratos, propios de escrituras y pólizas en las que la intervención notarial es mucho más amplia.

El valor de un acta notarial reside en que prueba de manera incontestable el hecho que constituye su objeto, sin que sea discutible ni siquiera en sede judicial, salvo querrela de falsedad. Su utilidad es grande pues permite al ciudadano pre-constituir pruebas de hechos que probablemente habrán de ser alegados posteriormente en el ámbito judicial, administrativo o privado, cuando quizá esos hechos ya no puedan reiterarse o probarse por haber desaparecido sus efectos, ya se trate de manifestaciones, notificaciones, existencia de objetos, documentos incluso electrónicos o personas.

Ahora bien, aunque la autorización de estos documentos es más flexible que la de las de escrituras o pólizas, tiene también unos límites.

El acta, como documento público que es, queda custodiada en el protocolo del notario que lo autorizó, y de ella pueden pedir copias no sólo el que la instó, sino también cualquier persona que pueda tener interés legítimo en conocer su contenido y, por supuesto, la autoridad judicial cuando de alguna manera incidan en materia penal.

2.10.2 CASOS EN LOS QUE SE SIENTA LA NEGATIVA

Existen algunas causales claramente establecidas para que el Registrador se niegue a la Inscripción, esto es en los siguientes casos:

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

Este caso sería si se tratase de una escritura pública falsa o de un documento simple que no tuviere ningún valor y que se lo pretenda inscribir.

En cuanto a los sellos, en la actualidad ya no hay papel del sello correspondiente, pues no existe razón que se mencione en la Ley.

2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley

En las compraventas actualmente se exige el pago de las alcabalas y el impuesto a la utilidad que cobran en los Municipios.

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

3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón

Lógicamente no se puede inscribir un predio que pertenezca a otro cantón, por ejemplo, en el Registro de la ciudad Cuenca, no se podría inscribir un predio de Loja.

4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo

En este numeral, primeramente, se debería adicionar que la nulidad solo puede ser declarada por un Juez, por lo tanto, no hay forma de que el Registrador en forma inicial conozca de un vicio que nulite la escritura, salvo que la incapacidad de una de las partes sea evidente o de conocimiento público.

5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción

Requiere del análisis minucioso de la escritura pública o contrato que se pretende inscribir y eso si se lo puede hacer en concordancia con la Ley Notarial inclusive.

6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

El artículo 709 del Código Civil Ecuatoriano (2005) dice: “Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón”.

La Constitución de la República del Ecuador (2008) garantiza entre los derechos a las personas, el de la seguridad jurídica y un derecho humano que, aunque es netamente patrimonial es de mucha importancia, cual es, el derecho a la propiedad.

El derecho a la seguridad jurídica está contemplado en el Art. 82 de la Constitución de la República y consiste en: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

CAPITULO III

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Los modelos metodológicos que se ha previsto utilizar para la explicación y la interpretación de la información y para proponer soluciones al problema son:

He decidido utilizar la Modalidad de Investigación Cuantitativa – Experimental, esta elección la realizo en razón de algunos elementos del proyecto, principalmente del problema planteado, los objetivos a alcanzar, y los resultados a obtener.

La presente investigacion busca determinar el grado de vulnerabilidad de la seguridad juridica al momento de la negativa de inscripcion de las escrituras publicas, realizadas por el o la registradora de la propiedad del canton, asi como también conocer la percepcion de los usuarios del registro de la propiedad sobre los perjuicios ocasionados por las negativas de inscripción de las escrituras publica de compraventa sentadas por los Registradores.

3.1 ENTREVISTA REALIZADA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

1.- ¿Considera Usted que como Registrador de la Propiedad debe contar con normas claras que le permitan negar inscripciones garantizando el derecho a la seguridad jurídica?

El Registrador de la Propiedad considero que si se deben contar con normas claras que permitan negar inscripciones que garanticen el derecho a la seguridad jurídica, porque la normativa actual no establece con presición los casos donde se puede negar una inscripción, lo que deja a los registradores en una total indefensión jurídica al momento de sentar una negativa.

2.- Estima Usted que existe contradicción entre los Artículos Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Artículo 11 de la Ley de Registro con respecto a la autonomía que debe tener el Registro de la Propiedad?

El registrador de la propiedad manifestó que si existe contradicción puesto que la ley de registro de la propiedad establece claramente que los registros tienen autonomía y determina las atribuciones y deberes de los registradores, mientras que la ley de sistema nacional de registros de datos públicos habla que la administración será administrada en la función ejecutiva a través de la DINARDAP y los GAD municipales, igual que la COOTAD.

3.- Estaría de acuerdo con reformar la ley de Registro incorporando nuevas causales que le permitan como Registrador de la Propiedad negar su inscripción?

Este funcionario manifestó que están de acuerdo en reformar la ley de registro ya que por su experiencia dichas reformas ayudarían en mucho a los registradores de la propiedad en el ejercicio de sus funciones para así poder sentar las razones de negativas, debidamente fundamentadas en los actos o contratos que no cumplan con los requisitos determinados en las normas legales.

4.- Si Usted está de acuerdo con reformar la ley de Registro. ¿Cuál sería su propuesta?

De acuerdo con su criterio indicó que las razones de negativas deben ser resueltas por los jueces dentro del término determinado sin dilataciones, así como también deben ser debidamente revisadas las causales por las que el registrador negó la inscripción y no se dejar en una indefensión jurídica los registradores.

5.- Considera Usted que la norma legal que rige al Registro de Bienes en la Registraduría de la Propiedad:

Finalmente indico que la norma legal que actualmente rige al Registro de Bienes en los Registros de la Propiedad debe ser reformada, puesto que no favorece a los usuarios del servicio.

3.2 ENCUESTA REALIZADA A USUARIOS DEL SERVICIO

1.- ¿Considera Usted que como usuario del Registro de la Propiedad de Cantón Biblian, las negativas de inscripción causan perjuicios económicos?

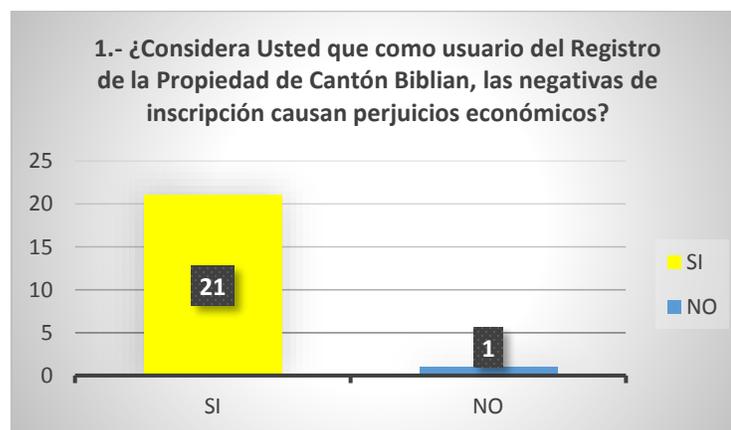
Tabla 1

TABLA DE RESULTADOS N.- 1

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	21	95%
NO	1	5%
TOTAL	22	100%

Ilustración 1

GRAFICO N.- 1



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 95% de los Usuarios Encuestados manifestaron que las negativas de inscripciones sentadas por la Registraduría de la Propiedad causan perjuicios económicos, a más de pérdidas de tiempo en sus trámites, mientras que el 5% considera que no causa ningún tipo de perjuicio puesto que a su criterio las negativas son debidamente fundamentadas por la o el Registrador.

2.- Estima Usted que luego que el Juez ordena a la Registradora o Registrador de la Propiedad que se inscriba la escritura pública se debe demandar a la registradora o al registrador daños y perjuicios?

Tabla 2

TABLA DE RESULTADOS N.- 2

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	15	68%
NO	7	32%
TOTAL	22	100%

Ilustración 2

GRAFICO N.- 2



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
 Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 68% de los Usuarios encuestados estima que una vez que el Juez ordne a la Registradora o Registrador de la Propiedad que se inscriba la escritura pública se debe demandar dicho funcionario por los daños y perjuicios ocasionados, mientras que el 32% considera que no.

3.- Estaría de Acuerdo con reformar la ley de Registro incorporando nuevas causales que le permitan como Registrador de la Propiedad negar su inscripción?

Tabla 3

TABLA DE RESULTADOS N.- 3

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	16	73%
NO	6	27%
TOTAL	22	100%

Ilustración 3

GRAFICO N.- 3



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
 Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 73% de los Usuarios encuestados están de acuerdo con reformar la ley de Registro incorporando nuevas causales que permitan al Registrador de la

Propiedad negar su inscripción fundamentadamente, mientras que el 27% considera que no por cuanto se debe buscar soluciones y no generar mas conflictos de los que ya se ocasionan con estos tramites.

4.- Usted considera que el juez al momento de ordenar la inscripción a la registradora al Registrador debe en la resolución disponer una sanción a la registradora o registrador por el perjuicio causado con la negativa que no se encuentre de acuerdo a la ley?

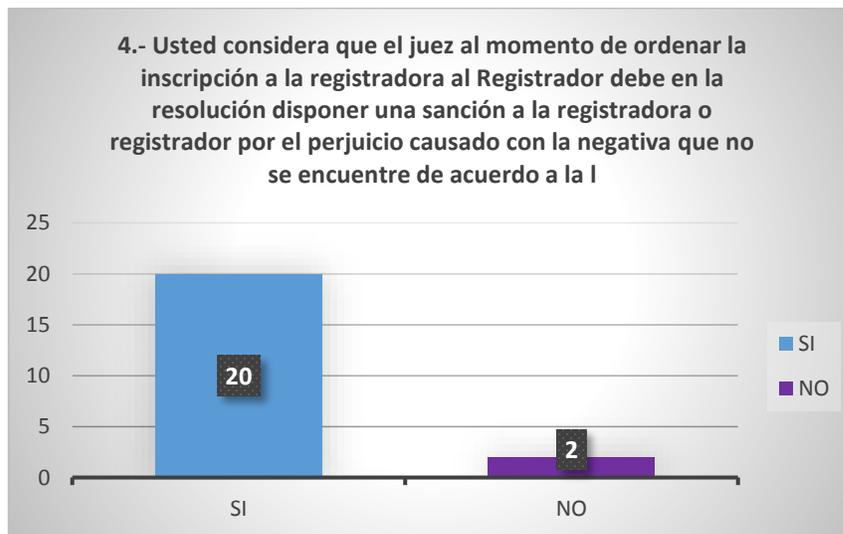
Tabla 4

TABLA DE RESULTADOS N.-4

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	20	91%
NO	2	9%
TOTAL	22	100%

Ilustración 4

GRAFICO N.- 4



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
 Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 91% de los Usuarios que fueron encuestados consideran que juez al momento de ordenar la inscripción a la o el Registrador debe en la resolución disponer una sanción adicional por el perjuicio causado con la negativa, mientras que el 9% de ellos indican que deben cumplirse la ley a cabalidad.

5.- Usted ha demandado para que un Juez ordene la inscripción de una compraventa a al Registradora o Registrador de la propiedad cuando ha sido negada por el Registrador de o Registradora?

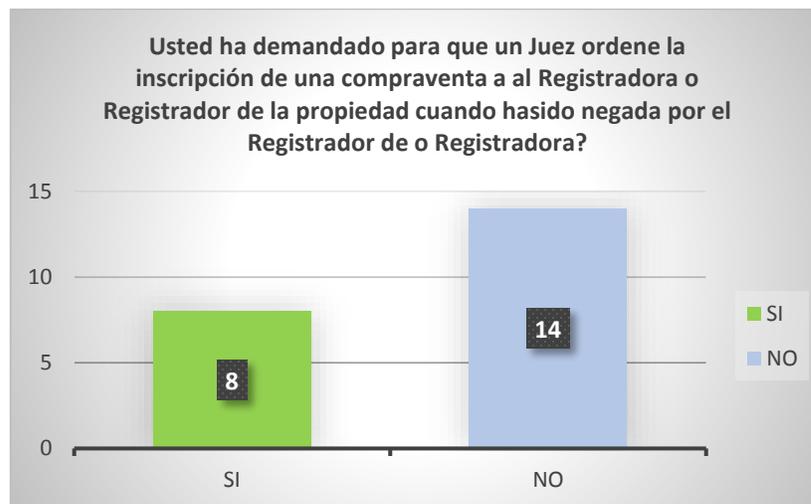
Tabla 5

TABLA DE RESULTADOS N.- 5

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	8	36%
NO	14	64%
TOTAL	22	100%

Ilustración 5

GRAFICO N.- 5



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
 Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 36% de los Usuarios ha acudido ante una Instancia Judicial para solicitar la inscripción de una compraventa a la o el Registrador de la Propiedad cuando

ha sido negada, mientras que el 64% no ha tomado acciones legales, por falta de tiempo y por evitar gastos económicos.

6.- Considera Usted que las negativas de la Registradora o Registrador brindan seguridad jurídica o la mayoría no están de acuerdo con lo que dispone la Ley?

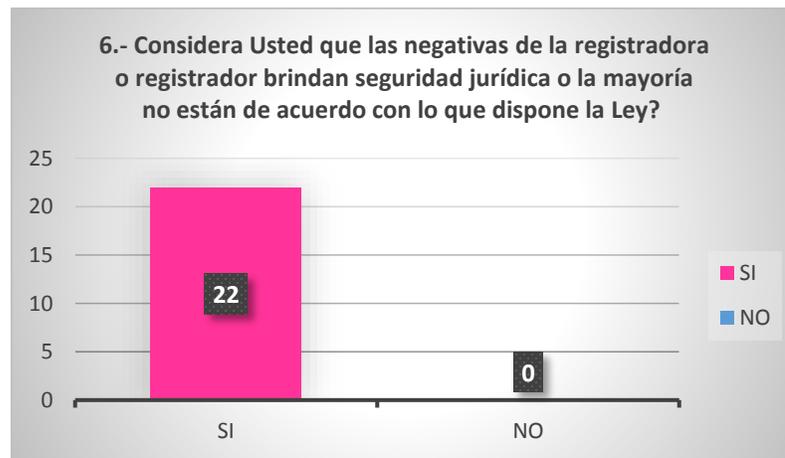
Tabla 6

TABLA DE RESULTADOS N.- 6

VARIABLE	RESULTADO	PORCENTAJE
SI	22	100%
NO	0	0%
TOTAL	22	100%

Ilustración 6

GRAFICO N.- 6



Fuente: Usuarios Registro de la Propiedad del Cantón Biblian, Provincia del Cañar
 Autor: El Investigador

ANÁLISIS: El 100% de los usuarios considera que las negativas otorgadas por la o el Registrador no brindan seguridad jurídica por no encontrarse acorde a lo establecido en la ley, sino más bien se las emite en razón de su criterio personal.

3.3 BASE DE DATOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON BIBLIAN

Tabla 7

TABLA DE RESULTADOS N.- 7

INSCRIPCIONES INGRESADAS - AÑO 2015	
INSCRIPCIONES	325
CANCELACIONES	2
CESION DE PARTICIPACIONES	6
DEMANDAS	40
EMBARGOS	10
GRAVAMENES	98
INSOLVENCIAS	11
INTERDICCIONES	1
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES	126
MERCANTIL	9
NOMBRAMIENTOS	22
ORGANIZACIONES RELIGIOSAS	1
PLANOS	1
PROPIEDAD	698
SENTENCIAS	40
TOTAL	1404

NEGATIVAS AÑO 2015	31
---------------------------	-----------

INSCRIPCIONES DISPUESTAS POR EL JUZGADO	4
--	----------

Fuente: REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON BIBLIAN - Correspondiente a la

Fecha: [01/01/2015] hasta [12/31/2015]

Autor: Registradora - Abg. María Diana Maldonado Cabrera.

Tabla 8

TABLA DE RESULTADOS N.- 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON BIBLIAN

INSCRIPCIONES INGRESADAS AÑO 2016	
ACTOS ADMINISTRATIVOS	2
ARRENDAMIENTO MERCANTIL	1
CANCELACIONES	229
CANCELACIONES COSNTITUCION COMPAÑIAS	3
DEMANDAS	35
EMBARGOS	1
GRAVAMENES	76
INSOLVENCIAS	14
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES	112
MERCANTIL	12
NOMBRAMIENTOS	22
PRENDA AGRICOLA	1
PROPIEDAD	836
SENTENCIAS	24
TOTAL	1373

NEGATIVAS AÑO 2016	10
---------------------------	-----------

INSCRIPCIONES DISPUESTAS POR EL JUZGADO	3
--	----------

Fuente: REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON BIBLIAN - Correspondiente a la
 Fecha: [01/01/2015] hasta [12/31/2015]
 Autor: Registradora - **Abg. María Diana Maldonado Cabrera.**

CAPITULO IV

CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y ANEXOS

4.1 CONCLUSIONES

Luego de realizar el desarrollo de la presente investigación en cuanto a la problemática planteada, he podido llegar a las siguientes conclusiones:

La propiedad, es el bien jurídico tutelado por el Registro como institución jurídica de garantía de la tradición de inmuebles y las limitaciones al dominio de éstos.

La Ley de Registro en la actualidad contiene normas legales antiguas y no han sido modernizadas con la vigencia de otras normas legales como las contenidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, LOSINARDAP, Etc. por esta razón y la Ley de Registro en el artículo 11 prescribe las causas que le permiten al Registrador de la Propiedad negar las inscripciones y no otras que subjetivamente muchos registradores se extralimitan en hacer constar en sus negativas violentando el derecho y la seguridad jurídica de los usuarios del Registro.

Las personas que fueron encuestadas estimaron necesario que se reforme la Ley de Registro, puesto con la interpretación errónea de algunos Gobiernos Autonomos descentralizados no han permitido que los Registros tengan autonomía para ejercer sus funciones. Interpretación errónea del Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ademas se pudo determinar la necesidad de expedir normas que ayuden al Registrador de la Propiedad para negar inscripciones en la forma que actualmente obliga el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, es decir debidamente fundamentadas.

4.2 RECOMENDACIONES

Las principales recomendaciones que pueden hacerse en relación con la problemática investigada son las siguientes:

1. Que se proceda a la revisión de las disposiciones incluidas en la Ley de Registro.
2. Se implementen a través de Instituciones, Universidades, colegios de abogados a nivel nacional para que se organicen seminarios, y talleres de capacitación dirigidos a sus colegas, estudiantes, funcionarios y ciudadanía en general cuyas temáticas versarán sobre el Derecho Registral.
3. Que se expidan reformas a la Ley de Registro para que se permita al Registrador de la Propiedad negar inscripciones en forma debidamente fundamentada.
4. Corresponde a los legisladores reformen la Ley de Registro para que se contemplen las sanciones que serán impuestas a los registradores de la propiedad cuando en forma subjetiva y contraria a la ley sienten una negativa de inscripción.
5. Los Registradores de la Propiedad al ser funcionarios debería unificar sus criterios en torno a sus potestades para negar inscripciones garantizando el derecho de propiedad de las personas.

4.3 BIBLIOGRAFIA

- Alessandri Rodriguez, A. De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Pág. 333. Corporación de Estudios y Publicaciones. (2008), Constitución de la República del Ecuador, Quito-Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito –Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2011). Código de Procedimiento Civil. Quito –Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2012). Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Quito –Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2012). Ley de Registro. Quito -Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2013). Ley Notarial. Quito -Ecuador.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2010). Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Registro Oficial Suplemento 162 de 31-mar-2010 - Última modificación: 03-dic-2012. Quito – Ecuador.
- Condoy H. W. (2011). Régimen Jurídico del Derecho Particular y las obligaciones en el ámbito privado. Universidad Nacional de Loja, Carrera de Derecho. pag.589
- Cabanellas, G. (2002). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires-Argentina.
- Cabanellas, G. (1997). Diccionario Jurídico Elemental. Ed. Heliasta. Buenos Aires-Argentina.
- Carvajal, B. Práctica Notarial y Registral. Ediles S.A. Guayaquil- Ecuador. Pag. 109
- Claro Solar, L. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Pág. 600.
- Diaz, R. Diccionario Jurídico de Ciencias Jurídicas y Sociales. Océano Uno. (2004). Diccionario Enciclopédico Ilustrado. Editorial Océano.
- Espasa. (2001). Diccionario Jurídico Espasa. Espasa Calpe S.A. Madrid – España.
- Escrive, J. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.
- González M., González F., y Jiménez C., (1993). Temas de Derecho Registral y Práctica Forense, Italgáfica S.A. Caracas –Venezuela. Pág. 13, 14, 20, 45.
- Guevara Manrique, R. (1988). Concepto de Derecho Registral. Derecho Registral. 3º Edición. Lima: Editorial Ojeda.
- Lovato, J. I. Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano. Págs. 35 y 36.

- Martinez, V. C., (2003). Manual de Derecho Registral. Argentina. Pág. 3
- Moisset de Espanes, L. (2004). La Publicidad Registral, Editorial Palestra. Lima. Pág. 40, 43
- Orbe, H. (1997). Derecho Registral Contemporáneo, Editorial Pude leco. Guayaquil-Ecuador. Pag. 141
- Ospina Fernandez, G. y Ospina Acosta, E. Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico. Pág. 357
- Plaza de Garcia, N. Derecho Registral Mercantil.
- Solano, M. (2002). Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Madrid: Aranzadi.
- Villavicencio Zea A. y Ortiz Monsalve, A. (2007). Derecho Civil - Tomo II, Undécima Edición. Bogotá –Colombia. pag.387
- Vargas Hinojosa, L. (2006). Derecho Notarial Ecuatoriano - Práctica Forense Civil, Tomo I y II. Quito – Ecuador.
- Zarrate, L. F. (1979). Función notarial, poder fideicomisario, autónoma del notario. Edit. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá – Colombia.

ANEXOS

FORMATO DE ENTREVISTA Y ENCUESTAS REALIZADAS

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**ENCUESTA DIRIGIDA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON
BIBLIAN**

**TEMA: “LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LUEGO DE LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL”**

***OBJETIVO: DETERMINAR EL GRADO DE VULNERABILIDAD DE LA SEGURIDAD
JURÍDICA AL MOMENTO DE LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS
PÚBLICAS, REALIZADAS POR EL O LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL
CANTON.***

**1.- ¿Considera Usted que como Registrador de la Propiedad debe contar con normas
claras que le permitan negar inscripciones garantizando el derecho a la seguridad
jurídica?**

SI ____ NO ____

¿Por
qué? _____

**2.- Estima Usted que existe contradicción entre los Artículos Art. 142. Del Código
Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el
Artículo 11 de la Ley de Registro con respecto a la autonomía que debe tener el Registro
de la Propiedad?**

SI ____ NO ____

¿Por
qué? _____

3.- Estaría de Acuerdo con reformar la ley de Registro incorporando nuevas causales que le permitan como Registrador de la Propiedad negar su inscripción?

SI ____ NO ____

¿Por
qué? _____

4.- Si Usted está de acuerdo con reformar la ley de Registro. ¿Cuál sería su propuesta?

5.- Considera Usted que la norma legal que rige al Registro de Bienes en la Registradora de la Propiedad:

1. Favorece a los usuarios del servicio ____
2. Es la correcta ____
3. Los Perjudica ____
4. Tiene que ser reformada ____
- 5.

GRACIAS POR SU COLBORACIÓN

DR. RENE OSWALDO PEREZ ROJAS

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

ENCUESTA DIRIGIDA A USUARIOS DEL SERVICIO

***OBJETIVO:** CONOCER LA PERCEPCION DE LOS USUARIOS DEL REGISTRO DE LA, PROPIEDAD DEL CANTON BIBLIAN DE LA PROVINCIA DEL CAÑAR, SOBRE EL PERJUICIO QUE SUFREN POR LAS NEGATIVAS DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PUBLICA DE COMPRAVENTA.*

1.- ¿Considera Usted que como usuario del Registro de la Propiedad de Cantón Biblian, las negativas de inscripción causan perjuicios económicos?

SI ____ NO ____

¿Por
qué? _____

2.- Estima Usted que luego que el Juez ordena a la Registradora o Registrador de la Propiedad que se inscriba la escritura pública se debe demandar a la registradora o al registrador daños y perjuicios. ?

SI ____ NO ____

¿Por
qué? _____

3.- Estaría de Acuerdo con reformar la ley de Registro incorporando nuevas causales que le permitan como Registrador de la Propiedad negar su inscripción?

SI ____ NO ____

¿Por

qué? _____

4.- Usted considera que el juez al momento de ordenar la inscripción a la registradora al Registrador debe en la resolución disponer una sanción a la registradora o registrador por el perjuicio causado con la negativa que no se encuentre de acuerdo a la ley?

5.- Usted ha demandado para que un Juez ordene la inscripción de una compraventa a al Registradora o Registrador de la propiedad cuando hasido negada por el Registrador de o Registradora?

SI ____ NO ____

¿Por

qué? _____

6.- Considera Usted que las negativas de la registradora o registrador brindan seguridad jurídica o la mayoría no están de acuerdo con lo que dispone la Ley?

SI ____ NO ____

¿Por

qué? _____

GRACIAS POR SU COLBORACIÓN

AB. RENÉ OSWALDO PEREZ ROJAS



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Dr. René Oswaldo Pérez Rojas, con C.C: # 0301079521 autor/a del trabajo de titulación: *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral.* Previo a la obtención del título de **Magíster en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 28 de mayo de 2018

f. _____

Nombre: Dr. René Oswaldo Pérez Rojas

C.C: 0301079521

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	<i>La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral.</i>		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Dr. René Oswaldo Pérez Rojas		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Ab. María Jose Blum y Dr. Francisco Obando		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	28 de mayo de 2018	No. DE PÁGINAS:	47
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial y Registral, Sistema Legislativo, Problemas Sociales		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Registro de la Propiedad, Escrituras Pública, , Calificación, Catón Biblián, Inseguridad Jurídica, Sodiedad		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>Este trabajo de investigación demuestra la importancia que tiene el Derecho Registral en nuestra legislación, analiza los diferentes aspectos de los sistemas registrales, los Principios del Derecho Registral, así como los deberes y atribución que tiene el Registrador de la Propiedad al momento de la inscripción.</p> <p>Nos centraremos en abordar el tema específico de LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN BIBLIÁN, PROVINCIA DEL CAÑAR, LUEGO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, puesto que esta problemática genera duda e inseguridad jurídica, siendo necesario presentar referentes doctrinarios, conceptuales y jurídicos que permitirán 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.</p> <p>En la investigación será útil el criterio de la población investigada que ayudará a determinar la necesidad de una reforma a la Ley de Registro incorporando nuevas potestades para que el registrador de la propiedad pueda negar inscripciones.</p> <p>Finalmente, se podrán identificar todos los principios que rigen nuestro Sistema Registral, asimismo indicar todos los tipos de actos y contratos a registrarse según las leyes ecuatorianas.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0986399822	E-mail: perezrojasrene@yahoo.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Mariuxi Blum Moarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			