



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del
grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral**

**TEMA: PROCEDIMIENTOS Y PARÁMETROS PARA LA
ELABORACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE
DOMINIO DE INMUEBLES QUE SIMPLIFIQUEN EL ACTO
DE FE PUBLICA REGISTRAL**

AUTORA: Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera

GUAYAQUIL – ECUADOR

2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

REVISORES:

Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

Guayaquil, a los 19 días del mes de mayo del año 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera

Declaro que:

El examen complejo “**Procedimientos y Parámetros Para la Elaboración de Contratos de Transferencia de Dominio de Inmuebles que Simplifiquen el Acto de fe Pública 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 a 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 a 19 días del mes de junio de 2018

La autora

Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **“Procedimientos Y Parámetros Para La Elaboración De Contratos De Transferencia De Dominio De Inmuebles Que Simplifiquen El Acto De Fe Publica Registral”**; cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Guayaquil, a los 19 días del mes de junio de 2018.

La Autora

Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera

AGRADECIMIENTO

A Dios, a mi familia a todos los colegas y amigos que colaboraron con el material necesario y su asesoría para culminar este proyecto.

DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado a mi madre Rosa Marina y a mis hijos Irma, Lucia y Víctor por su apoyo, mientras estudié en la ciudad de Guayaquil.

RESUMEN

Con la publicación en el año 2010 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, los Registros de la Propiedad pasaron a manos de control estatal, y vinieron una serie de cambios, para muchos exagerado, para obtener la inscripción de las escrituras, entre otras, de transferencias de dominio.

Los Registros de Inmuebles son carácter mundial, su evolución se ha ido perfeccionando, y su mayor cambio evolutivo fue en el Siglo XX en la forma de almacenamiento de datos, la posta de este cambio fue tomada por Alemania, forma de almacenamiento y principios que fueron tomados por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que consagra tanto el sistema cronológico y el sistema nuevo llamado “Sistema de folio Real”, ahora obligatorio, que es un registro cronológico, por bien inmueble, y exacto, innovaciones que en la práctica aún no se logran dimensionar, por el efecto que generan, el fin de este trabajo es presentar un Manual para los abogados en libre ejercicio, que sirva como base para la presentación de escrituras, y que transfiera al abogado la razón de la exigencia actual del Registro de la Propiedad, que nace en el concepto llamado “Folio Real”.

Contratos de compra-venta; transferencias

ABSTRACT

With the publication in 2010 of the Organic Law of the National System of Public Data Registration, Property Registries passed into the hands of state control, and came a series of changes, for many exaggerated, to obtain the registration of the deeds, among others, of domain transfers.

The Real Estate Registries are global in character, their evolution has been perfected, and their biggest evolutionary change was in the 20th century in the form of data storage, the post of this change was taken by Germany, storage form and principles that were taken by the Law of the National System of Public Data Registration, which consecrates both the chronological system and the new system called "Real Folio System", now mandatory, which is a chronological record, for real property, and exact, innovations that in the practice is not yet able to measure, for the effect they generate, the purpose of this work is to present a Manual for lawyers in free exercise, which serves as a basis for the presentation of deeds, and to transfer to the lawyer the reason for the requirement of the Property Registry, which is born in the concept called "Real Folio".

TABLA DE CONTENIDO

Resumen	vii
Abstract	viii

CAPÍTULO I

Introducción	1
El Problema	1
Objetivos	5
Objetivos Específicos	5
Breve Descripción Conceptual	5

CAPÍTULO II

EL DESARROLLO

Subcapítulo I

Planteamiento del Problema	8
Antecedentes	8
Descripción del Objetivo de la Investigación	13
Pregunta Principal de Investigación	15
Variable	15
Indicadores	15
Preguntas Complementarias de investigación	16
Variables	16
Indicadores	17

Subcapítulo II

Fundamentación Teórica	
Antecedentes de Estudio	18
Bases Teóricas	20

Tipos de Sistemas Registrales	30
Funcionamiento del sistema conocido como Folio Real	
Y de dónde emanan sus exigencias y garantías	35
Principios que rigen el Servicio Registral en general, y los Principios	
Registrales en el Ecuador del Sistema Germano	35
Definición de Términos	42
Metodología	44
Modalidad	44
Población y Muestra	44
Métodos Empíricos	45
La observación científica	45
Método lógico deductivo	45
Análisis	45
Método Dialéctico	46
Cuestionarios tipo encuesta	46
Métodos Matemáticos	46

CAPÍTULO III

RESPUESTAS

Base de Datos	48
Análisis de Resultados	49
Conclusiones	55
Recomendaciones	56
Guía para elaborar contratos	58
BIBLIOGRAFÍA	87
Anexos	89

PROCEDIMIENTOS Y PARAMETROS PARA LA ELABORACION DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE INMUEBLES QUE SIMPLIFIQUEN EL ACTO DE FE PUBLICA REGISTRAL

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA

La Ley de Registro vigente en el Ecuador hasta la fecha, fue dictada mediante un Decreto ejecutivo en el año 1966, este Decreto, de No. 1705, fue publicado en el Registro Oficial No. 150 de 28 de octubre de 1966, una ley de carácter especial, debido al perfil de sus disposiciones y a las consideraciones para su emisión, dictada con el fin de regular el registro del tráfico inmobiliario, tratándose de una ley especial, estas normas prevalecían sobre las contenidas en los demás cuerpos normativos tales como ordenanzas, acuerdos, resoluciones e incluso el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil; y esta consideración de ley especial se mantuvo hasta que se promulgó la nueva ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, a la que ahora la Ley de Registro está supeditada.

Se debe considerar que los Registros de Inmuebles, son de carácter mundial, y su evolución se ha ido perfeccionando a través de los años, sobre todo en la edad media, en que fueron haciéndose populares y migrando de la Iglesia a los gobiernos; su mayor cambio evolutivo fue en el Siglo XX con el cambio de forma de almacenamiento de datos, la posta de este cambio fue tomada por Alemania, y de esta forma podemos encontrar bibliografía actual, como el texto chileno de 2014 titulado “Selección de Temas Registrales”¹, en dónde cuyos autores, los doctores Nelson Gutiérrez y Elías Mohor manifiestan: “Debe tenerse presente

¹ GUTIERREZ. Nelson; MOHOR Elías. “Selección de Temas Registrales” Chile 2014.

que el tráfico inmobiliario en la gran mayoría de los estados modernos, está basado en la organización registral”, siendo entonces la “Organización Registral” la clave de las diferentes Leyes de Registro que existen en el mundo, frase, que está acorde con lo que consta en las leyes ecuatorianas, y agregaría a ello, que conforme la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, del Ecuador, el registro de tráfico inmobiliario está bajo el sistema denominado “Folio Real”, respetando la transición del Sistema de Folio Personal, que también se lleva y que es el sistema con el cual se manejaba en nuestro país, al igual que España. El famoso sistema de folio personal.

El Art. 11 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y sobre todo sus títulos IV y V consagran el sistema cronológico de libros para llevar los asientos registrales, si bien se han llevado los asientos registrales de forma cronológica, es ahora por norma y por “Sistema de folio Real”, que se convierte en obligatorio el registro cronológico, inclusive agrega que debe ser por persona y por bien inmueble, innovaciones que en la práctica aún no se logra dimensionar el efecto de este cambio, con la nueva Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; cruce de información que se lo puede lograr en la actualidad con los nuevos sistemas informáticos, creados para administrar y cruzar bases de datos, sistemas que van evolucionando hoy en día, que inclusive ya hablamos del internet 2.0.

Correlativamente, los artículos 66 numeral 14 y 16 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador consagran, respectivamente, el derecho a acceder a bienes y servicios de calidad, eficaces y eficientes, en conjunto con el derecho al acceso universal a las tecnologías de información y comunicación. El artículo 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que: “La actividad de registro se desarrollará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas emanadas por el ministerio sectorial de las telecomunicaciones y la sociedad de la información”; lo dicho permite interpretar que la información registral se debe llevar en soportes informáticos, en lugar de sistema de archivos que aún existen, y que ya son obsoletos.

Según el doctor Jaime Villalva Plaza en su libro **“Práctica Registral Inmobiliaria Y Mercantil Del Ecuador”**², el principal objeto de la inscripción es “Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces, o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio”; la publicidad se la logra con la inscripción en el Registro de la Propiedad, y el posterior acceso a estos registros por parte de la ciudadanía, quienes obtienen un certificado del real estado en que se encuentran esos inmuebles.

Pero esta nueva Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos ha provocado oposiciones con la nueva Ley de Registro vigente, como por ejemplo, la Ley de Registro, de 1966, consagra el manejo de información a través del anacrónico sistema de libros, para mantener los asientos registrales y que inclusive, como lo señala su artículo 20, prescribe llevar el libro de Propiedad “.. en el papel del sello correspondiente” y que su manejo sea similar al del protocolo de las notarías; estas normas no se derogaron, mientras que al mismo tiempo se halla la nueva Ley de Registro de Datos Públicos que señala la obligatoriedad de una multiplicidad de registros, que se logra solamente mediante un sistema informático, los que mantienen información cruzada, no solo en la misma institución, sino en general obliga al cruce de información entre instituciones que almacenan datos, como el Registro Civil y el Registro Mercantil; Ley, que es jerárquicamente superior, y más reciente, lo que conlleva a una violación legal, por la falta de actualización de la Ley de Registro por parte de los Asambleístas, una violación constante de la ley por parte de los Registros de la Propiedad del País. A esto se suma la capacidad de los recursos informáticos de los diferentes Registros de la Propiedad del país, lo que marca una diferencia generacional entre los diferentes Registros existentes.

En fin, por el tema de seguridad jurídica, los países que marcan la diferencia son Alemania y Austria, que son los países que crearon y migraron el método de almacenamiento vía “Folio Real” y es ese método de almacenamiento de datos, el que el Ecuador eligió para guardar la información de los registros inmobiliarios en

² VILLALVA PLAZA, Jaime. **“Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador”**. Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador. Primera Edición 2015. Ecuador.

nuestro país y que quedó plasmado en la Nueva Ley de Registro de Datos Públicos; este método de archivo facilita un archivo ordenado y perpetuo, y se lo conoce e identifica como el “Sistema del Folio Real”, sistema al que el Ecuador ha quedado legalmente obligado a partir de la publicación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, igualando el nivel de seguridad jurídica que poseen Alemania, Austria y Australia, en la transferencia de bienes inmuebles.

A través de este trabajo de investigación, se pretende identificar los diferentes sistemas de archivo que existen en el mundo occidental, sus diferencias, principios y garantías, y lo que representa para la seguridad jurídica de cada país y para el nuestro, el manejar “El sistema Folio Real”.

Más sin embargo, si se debe considerar que, con el almacenamiento del folio real se corrige lo que señala el jurista peruano Gunther Gonzales Barrón³, cuando dice que: "...que es difícil explicar por qué se le da tanta importancia a la inscripción (elemento final en la transmisión) pero al mismo tiempo no se le considera exacta"; y es que muchos países del mundo occidental, aún no han asumido el folio real como método para la inscripción en los Registros de la Propiedad y se sigue manejando el folio personal, dentro del sistema de folio personal, si bien es importante la inscripción, no es exacta.

³ GONZÁLES BARRON, Gunter. “Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial”. Editorial San Marcos de Aníbal de Jesús Paredes Galván. Lima Perú.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Proponer un manual para la elaboración de los contratos de transferencia de dominio de bienes inmuebles, estableciendo parámetros apegados a los requerimientos del Registro de la Propiedad y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que permita su inscripción en el Registro de la Propiedad, garantizando la seguridad jurídica de la tradición, evitando la devolución reiterada de los documentos que se solicitan para el registro.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar las causas que producen la devolución de los contratos de transferencia de dominio.
2. Disminuir el porcentaje de documentos de transferencia de dominio devueltos.
3. Desarrollar una metodología para la evaluación rápida de la vulnerabilidad documental y proponer los cambios.
4. Diseñar una propuesta de solución al problema investigado, a través de un manual o instructivo elaborado para el efecto.

BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

Para la elaboración de un contrato de compra venta, al momento no existe en la ley la especificación de sus elementos, ni del como redactarlos, lo que existe es el Libro IV del Código Civil que habla de los contratos, a esto se suma la Ley de Registro que señala lo que se debe inscribir; es decir que en ninguna ley existe algo referente a la parte doctrinaria que origina el sistema de archivo de forma personal o de forma real; sin una guía clara

para el ambiente inmobiliario, exclusivamente con la experiencia y modelos anteriores, los abogados elaboran minutas que se llevan a una Notaría, se matrizan, se obtienen las dos primeras copias, y cuando llega al Registro de la Propiedad, simplemente el señor Registrador niega su inscripción, y señala la razón del porque se niega, no manifiesta con que norma se opone, o a que ley, sino a veces; llegando a negar inclusive las inscripciones que le solicitan jueces, convirtiéndose en una entidad con tal poder, que sin mayor explicación simplemente se niega a dar la publicidad de que goza una transferencia de inmuebles, por prácticamente decisión propia, para muchos violando los derechos de los compradores y vendedores y de la publicidad.

Con la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, se intenta transparentar en algo el proceder de los Registros de la Propiedad, cuando señala que el método de archivo es el folio real, más sin embargo este aspecto dogmático y doctrinario, es desconocido para el común de las personas, quienes simplemente se quejan de la negativa del Registro de la Propiedad de registrar sus transacciones de bienes inmuebles.

Y es que en la actualidad todo se reduce al Código Civil, Ley Notarial, Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y al método de almacenamiento llamado folio real; esto nos conduce a una necesidad urgente de procesar un Manual que sirva al abogado, al Notario y al Registro de la Propiedad para la elaboración concordante para todos, de una minuta de compra venta o similares, y obtener de un solo paso su anhelada publicidad, con la inscripción de la transferencia en el Registro de la Propiedad en el Cantón que le corresponda.

La idea es condensar las obligaciones que detallan la leyes de nuestro país, para la elaboración de una escritura de compra - venta de un bien inmueble, más los principios que con los cambios de la ley rigen actualmente y permitir se entienda cuál es el método del folio real de archivo, cuáles son sus garantías para la transmisión o tráfico de bienes inmuebles y como se mantiene está garantía y sus exigencias para el registro de la transferencia,

logrando una publicidad garantizada para el adquirente de un bien inmueble.

Hay que conocer que nuestro Código Civil, muy similar al Código Civil chileno, y que es una inspiración del Código de Andrés Bello, detalla en su libro cuarto las obligaciones de los contratos; es decir que mantiene una escuela Latina en su ley, o base legal; por otro lado Alemania estableció como mejor método de almacenamiento de la información en los registros mercantiles, el folio real (tener en cuenta que Alemania es un país anglosajón), que es un método por el cual el almacenamiento de la información se lo hace en función del inmueble, método que ha sido acogido por varios países latinos, pero no es común a todos ellos.

Puede entenderse entonces la contradicción que existe cuando un abogado hace una escritura, llega al Registro de la Propiedad de su Cantón, y el Registrador le exige una serie de parámetros, que el abogado desconoce el porqué, o de qué ley emanan esas exigencias y que no le queda otro camino que ir donde el notario, hacer otra escritura y volver a ver si el Registro de la Propiedad está de acuerdo.

Es urgente poder guiar a la población, a sus ejecutivos legales y sus abogados, a que puedan adaptarse a esta dogmática nueva, que se sale y supera las leyes que conocemos, para la elaboración de contratos; para que estos una vez traducidos a escrituras públicas puedan ser inscritos y cumplan con la Fe Registral, y obviamente con el Principio de Publicidad, que garantiza la transferencia sana de bienes inmuebles.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

Subcapítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Antecedentes

Desde el año 2010 en Ecuador, en que se publicó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, los Registros de la Propiedad pasaron a manos de control estatal y vinieron una serie de cambios, entre ellos un control para muchos exagerado, para obtener la inscripción de las escrituras de transferencias de dominio y en conjunto ingresamos a un una espiral, para muchos interminable e imposible para cumplir con el principio de publicidad, que se exige para los bienes inmuebles.

Los registros de la propiedad si bien nacen como concepto en la Edad Media, en el mundo Occidental, si hay en el pasado anterior referencia a su existencia, así encontramos información histórica, del Antiguo Egipto; por ejemplo el Dr. Ívole Zurita Zambrano en su obra “Del Sistema Registral de la Propiedad en el Ecuador”⁴; habla de que en el Antiguo Egipto se celebraban contratos con una exigencia de pagos de gravámenes, lo que nos permite entender que los traspasos de bienes inmuebles tenían la exigencia de publicidad, para que los gravámenes cumplan con generar un ingreso al fisco; esto en el Antiguo Egipto, en igual sentido encontramos en la obra de J.M. García ⁵, sobre la obligatoriedad de pago de tributos por movimiento de bienes inmuebles.

⁴ ZURITA ZAMBRANO, Ívole. 2014. Dr. “Del Sistema Registral de la Propiedad en el Ecuador” . Guayaquil-Ecuador.

⁵ GARCÍA GARCIA, JM. “Derecho Inmobiliaria Registral o Hipotecario!”. T. I. Madrid Civitas, 1988. Editorial Ariel 1979. página 145 señala que estos registros fueron creados por los años 60 y que daban garantía a los dueños de los bienes inmuebles.

Luego de ello tenemos tanto el derecho griego como romano, en dónde se lo conoció como traditio; en el Derecho Romano el bien inmueble tenía una representación familiar, se lo mantenía en la familia y con el fin de lograr este objetivo, en Roma se pusieron una serie de exigencias, lo que hacía casi imposible este traspaso, así mantenían la heredad de la familia, incluyendo sus tumbas que estaban ubicadas en sus predios; de ahí nace que en Roma el traslado de tierras fue un hecho oculto, por la dificultad de las ventas, dificultad que se ha trasladado hasta nuestras épocas, con las exigencias actuales, a pesar de que existen bienes muebles con valores muy superiores a los bienes inmuebles; a esas transacciones se las realiza con un contrato normal.

Si se recuerda la antigua Roma y Grecia, las ventas se realizaban en la plaza y claro se debía a que la titularidad, la misma que se mantenía por tiempos inmemorables, más con el aumento de la población, se empezaron a tomar notas de las transferencias y las titularidades de los bienes inmuebles, estas notas fueron hechas por los mismos hacendados y por la iglesia.

De esta forma ya para la edad media, los Monasterios, los terratenientes y la Iglesia empezaron a tomar notas sobre los traspasos de fundos, debido a que el tráfico que ya existía empezó a aumentar y posteriormente fueron anotando la historia del fundo y en ese momento empieza a nacer el folio real y la necesidad de un lugar dónde almacenar los registros; para el siglo XII ya hay algunos Municipios que llevan Registros y por un tiempo, el registro era solo cuestión de publicidad; para el siglo XV los registros se hicieron más populares, y con ello la obligatoriedad del registro también.

En Latinoamérica los registros nacen en su mayoría con el Código Civil, durante los siglos XIX e inicios del Siglo XX; en la actualidad el mundo occidental en general cuenta con Registros de la Propiedad y la diferencia entre ellos es el tipo de registro; si se lo hace por publicidad nada más, o si el Registro de la Propiedad con su inscripción garantiza la seguridad jurídica del traspaso del bien inmueble. El sistema germano adopta el sistema de registro y almacenamiento de folio real, y algunos países

empiezan a copiar el modelo germano, naciendo el concepto de Registro de Gravámenes, y posteriormente ya el Registro de la Propiedad.

En el Ecuador la Ley de Registro fue dictada mediante Decreto 1705 y publicada en el Registro Oficial No. 150 de 28 de octubre de 1966, y es la ley que con modificaciones se encuentra vigente hasta la actualidad; posteriormente en el Gobierno de Rafael Correa se publicó la Ley del Sistema Nacional De Registro de Datos Públicos el 31 de marzo de 2010 publicada en el registro Oficial Suplemento No. 162, dónde ya se reconoce al sistema de folio real , sistema alemán de registro de datos de bienes inmuebles.

Si bien la ley de Registro tiene por año de nacimiento 1966, y no ha sufrido grandes cambios, las exigencias para la inscripción registral se ha incrementado continuamente, haciendo del Registro un trámite engorroso, por la cantidad de observaciones que realiza el Registro de la Propiedad de Ecuador; más sin embargo esto se debe a la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, que ya habla de llevar los registro en folio real, que no era el método en que se manejaban los Registros de la propiedad en los diferentes cantones del Ecuador.

En general en Latinoamérica la ley de Registro fue instaurada por la misma época en todos los países, al igual que el Código Civil, Código de Trabajo, Ley contra el Lavado de Activos, y muchas otras leyes; así en Venezuela la Ley de Registro tiene su origen el 23 de marzo de 1953, ⁶; en México la Ley Especial de Registro de Comercio nació en 1885; imitando a las obligaciones de España del Registro de Comercio, de esa misma época; en Chile el Reglamento de Conservatorio de Bienes Raíces nació el 4 de junio de 1857⁷, en Colombia con gran diferencia las anotaciones se realizaban desde 1790, su evolución es tan rápida que para 1932 ya la Ley organiza la matrícula de propiedad inmobiliaria que permite almacenar los registros en relación al inmueble, es decir también con el tipo de folio real.

⁶ <http://www.rmccs.gob.ve/historia.asp>

⁷ Reglamento del Conservatorio de Bienes Raíces. Chile

En España aún se lleva el folio personal, y no el folio real, el mismo tipo de folio personal se mantiene en Perú⁸ .

Para el sistema de folio personal, el principio que rige es el de publicidad, para el Registro de la Propiedad, en cambio para el sistema de folio real, tan importante como el principio de publicidad, están el principio de seguridad jurídica, de legalidad en la calificación registral, el de prioridad y se suman también los demás principios como lo son de tracto sucesivo, de rogación, de especialidad.

La realidad es que si vemos cómo evolucionó el sistema de folio real en Alemania, y nos remitimos al sistema inmobiliario alemán, nos damos cuenta de que simplemente el derecho germánico omite la importancia del principio de publicidad, pues se concentra, primero en la en la ley tácita de la hipoteca, que en latín la conocemos como la "in qua lex firtgit conventionem partium; y la reivindicatio utilis, que no es otra cosa que si hay un tercero que se confía en la apariencia no se detenía la tradición; es decir que el derecho inmobiliario alemán, en un primer momento, reconoce el derecho romano y su formalismo, con sus instituciones como lo son la mancipado, la adjudicando, la ussignatio, que al análisis de la tradición inmobiliaria, se adecúan perfectamente al principio de publicidad.

Dentro del derecho germano nos encontramos ya en la edad media, cuando Roma parecía que tenía adecuado su sistema legal, el de Alemania se caracteriza por la "traditio por chartam", que no es otra cosa que en derecho inmobiliario, junto con la tradición, se entreguen símbolos que representen la finca, es decir se exigían símbolos que demuestren que esa finca les "perteneía" y qué símbolos utilizan para representarla.

Al inicio hubieron transferencias de inmuebles, frente a testigos, luego se redactaban la compraventa y cada uno se llevaba su documento, luego estos escritos fueron almacenándose ya de forma oficial. En Alemania, hay el primer escrito, en registro oficial en el siglo XII, en la Ciudad de Colonia, año 1.135. Para esta época ya se exigía la figura de "traditio por chartam";

⁸ <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731> Ley para el Registro en Colombia.

la garantía de la “existencia”, de la propiedad y de la “pertenencia” de la propiedad.

También tenemos como ejemplo el Sistema Registral Francés, que se lo conoce como el sistema de transcripciones, y se lo maneja en la oficina del Registro, la idea era dar protección a los acreedores hipotecarios; por esa razón, en Francia se lo conoció como un registro de hipotecas y fue así como se organizaron algunos países de América Latina, aunque al igual que en España y en Inglaterra, el registro era una cuestión de fé, no existía la obligatoriedad, lo que los ha hecho criticables por no ofrecer una verdadera seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario, pues la inscripción hipotecaria es facultativa y no se garantiza el origen de la inscripción, ni para la hipoteca, ni para la traslatio, razón que motiva una serie de comentarios por parte de los doctrinarios para su validez.

El sistema francés también se ha acogido a varias doctrinas tanto alemanas como australianas que se refieren a su garantía y a su obligatoriedad, siendo en la actualidad un sistema mixto de registro, que sigue siendo criticado por no existir garantía en la seguridad jurídica.

En el Ecuador, este cambio del sistema de folio personal, adquirido por imitación, copia y conquista al sistema latino Español, cambió en el año 2010 con la Ley Orgánica Del Sistema Nacional de Registro De Datos Públicos, al sistema de “Folio Real”, que se lo considera como el sistema germano de registro; este cambio en el método ha significado una serie de inconvenientes, para quienes se ven en la obligación de cumplir con el principio de publicidad que exige el Registro de la Propiedad en el País, del sistema personal al de folio real.

La misma situación la vivió el Registro Civil del Ecuador, más siendo la obtención de una cédula de ciudadanía más frecuente que la tradición inmobiliaria, los cambios y actualizaciones la mayoría de los Ecuatorianos la vivimos en desde el 2010, unos cuatro años, puesto que con las reiteradas elecciones, se fue actualizando y validando en forma oportuna y

rápida, suponemos que deben haber muy pocos casos de información no validada.

Más sin embargo en el caso de bienes inmuebles, siendo éstos de un tráfico que tomará un promedio de 50 años y en otros casos más para su tradición, los inconvenientes en la claridad de los datos se hacen evidentes en cada una de las inscripciones, generando inconvenientes constantes en el registro de cualquier acto que corresponda como compra ventas, hipotecas, aclaraciones, gravámenes, testamentos, donaciones, y otros actos relacionados.

Vale la pena mencionar que el método del folio real, se entiende como la forma de registro basada en las anotaciones hechas al bien inmueble, desde ese punto de vista no se entiende de donde nace la obligatoriedad de la exactitud de la información previa, que es la que ha estado dando contratiempos en el Registro de la Propiedad y lo hizo en su debido tiempo en el Registro Civil, instituciones que dependen de la DINARDAP y que se sujetan a sus resoluciones para el manejo y transmisión de datos.

Justamente es este aspecto doctrinario, el que vamos a dilucidar en este trabajo investigativo, que tiene como fin guiar al abogado y al usuario ya por obligación, ya por necesidad de registro, en los diferentes Registros de la Propiedad existentes en el País.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La devolución de escrituras por parte de los diferentes Registros de la Propiedad de nuestro País, están generando inconformidad, no solo por parte de los abogados de los tribunales que son un número considerable y que se los trata como personas profesionales faltos de conocimientos, sino también a los notarios a quienes en la mayoría de los casos deben cambiar las matrices para poder adecuarse a las solicitudes de los Registros de la Propiedad ecuatorianos.

La intención de este estudio, es poder dar los parámetros suficientes a los abogados de la República, a los notarios y a los usuarios en general, de un

manual que les permita adecuar las minutas a los requerimientos que han decidido disponer los Registros de la Propiedad del País, en las escrituras de compra - venta, de bienes inmuebles y todas sus derivaciones, como son las hipotecas y levantamiento de hipotecas de esos bienes inmuebles, aclaraciones, ampliaciones, que permitan su registro sin inconvenientes por parte de los registradores de la propiedad.

Para poder dar un marco de referencia sobre las obligaciones, es necesario conocer primero las leyes vigentes en el Ecuador, que incluyen el Código Civil, la Ley Notarial, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y la Ley de Registro.

Además se revisará la doctrina o parte doctrinaria que se refiere al folio personal y al folio real, con el fin de tener parámetros para entender la razón de las exigencias por parte del Registro de la propiedad.

También se revisarán los libros que almacenan y registran los registradores de la propiedad, y la forma de almacenar la información, sus check list, con el fin de apoyar y emitir un documento que sea de apoyo a la ciudadanía en general y de apoyo para profesores en la formación de nuevos abogados.

Además se analizarán circunstancias especiales que se dan de ciertos usuarios que se les exige documentación inexistente, como la de personas que ya fallecieron, de bienes de muchos años atrás cuyos vendedores ya no existen y casos que han impedido que se realice la inscripción debida, y con ello respetar el principio de publicidad que se obliga con la inscripción.

También se investigará y se estudiará el Código Civil Ecuatoriano en tanto se relaciona con los contratos y con la transferencia de dominio, la misma que puede tener diferentes orígenes, como lo es la herencia o el testamento, que son orígenes desde el punto de vista de familia; de la misma forma se puede dar la traslación o tradición del bien inmueble por compra venta, que es una forma comercial de que se cumpla la tradición, está la donación, y de dónde viene la donación y sus requisitos, así también

están otras formas de adquirir el dominio de un bien inmueble, como lo es la adjudicación por sentencia, ya sea por un origen como el embargo o por prescripción adquisitiva de dominio, formas todas estas diferentes y su origen nos muestra cuales deberían ser los requisitos que deben solicitar los registros de la propiedad del país.

También se revisarán sentencias que permiten ver cuál es la problemática de la tradición de los bienes muebles y entender tanto la posición del Registrador de la Propiedad, como de los abogados, los usuarios o requirentes y los señores jueces, para de esta manera cerrar el círculo que rodea la publicidad en la tradición de los bienes inmuebles.

3. PREGUNTA PRINCIPAL DE INVESTIVACIÓN

¿Puede, con una “Guía al Usuario” para la elaboración de minutas y escrituras de trasferencias de dominio, eliminarse o disminuir en un ochenta por ciento la abstención de inscripción de una escritura por parte del Registro de la Propiedad del Cantón Quito?

VARIABLE

La disminución de las negativas de inscripción por parte del Registro de la Propiedad de Quito, con una guía para la elaboración de minutas y escrituras para la transferencia de dominio.

INDICADORES

Negativa de inscripción

Guía para la elaboración de minutas y escrituras.

Seguridad jurídica;

Publicidad;

Transferencia de dominio;

Registro de La Propiedad.

PREGUNTAS COMPLEMENTARIAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿Se puede elaborar una Guía para la elaboración de minutas y escrituras de transferencia de bienes inmuebles, que sirva para su aceptación y registro en el Registro de la Propiedad?
2. ¿Puede una Guía de minutas y escrituras cubrir todas las necesidades y requerimientos de la inscripción del acto notarial en el Registro de la Propiedad?
3. ¿Puede reducirse a una Guía de elaboración de minutas y escrituras las diferentes vicisitudes de la transferencia de dominio del bien inmueble?
4. ¿Puede una Guía de elaboración de minutas y escrituras de transferencia de dominio apoyar en la solución de conflictos por transferencias anteriores?
5. ¿Puede esta guía presentar alternativas de solución para jueces y usuarios, para el registro de transferencias de dominio y gravámenes?

4. VARIABLES

Disminuir las negativas de inscripción por parte del Registro de la Propiedad.

Garantizar el ágil desenvolvimiento del tráfico inmobiliario.

Facilitar la elaboración de minutas y escrituras con las nuevas exigencias registrales de folio real.

Dar facilidades a las inscripciones que no se han logrado inscribir que se manejaron con folio personal.

Dar una guía para la solución de inscripciones que no se han realizado.

INDICADORES

Seguridad jurídica;

Guía para la elaboración de minutas y escrituras;

Exigencias Registrales;

Folio Real

Folio Personal

Inscripciones

Principio de publicidad.

Trafico Inmobiliario.

Registro de la Propiedad.

Transferencia de dominio.

Gravámenes.

Subcapítulo II

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.1 ANTECEDENTES DE ESTUDIO

Si bien existen suficientes libros en Ecuador, posteriores a la publicación de la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, como el Libro llamado “Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador” del Dr. Jaime Villalva Plaza, ninguno se ajusta a los nuevos conceptos de folio real, y a los principios que rigen el sistema registral ecuatoriano, por lo que no hay documentos a cuáles guiarse para las nuevas exigencias de los Registros de la Propiedad.

Fuera de nuestro país, en Europa principalmente, existen suficientes referentes al folio real, aunque no a los requisitos de los contratos de compra venta.

En Perú al no existir el folio real, los libros editados están orientados al tipo de documentos que se registran y sus instituciones, como la usucapión, la prescripción adquisitiva de dominio, y los juicios que se generan por actos de doble venta en general.

Tampoco se habla de los principios que en general circundan al nuevo “Folio Real”, que son una serie de principios como el de rogación, que también se caracteriza a los Registros Mercantiles que se manejan mediante el folio personal; el principio del que más se habla es el de publicidad, ya que se identifica desde los inicios de los tiempos que tenemos historia, como medio de dar a conocer los nuevos propietarios de las tierras o terrenos, así en Roma y Grecia, la venta se realizaba en las plazas, ante testigos y con testigos, luego acudían también a los escribas, los tabulariis, que transcribían la compra venta de los bienes inmuebles; en un inicio estas transcripciones eran dos, una para el comprador y otra para el vendedor; con el aumento de la población en Europa, se volvió más indispensable mantener una historia y así los dueños de los fundos mantenían ya un registro de compras y ventas, siendo la iglesia tan

trascendental en la historia de los primeros 1.800 años, su testimonio era importante para el efecto de la tradición de los bienes inmuebles y de ahí que muchos registros fueron hechos o reposaban en los monasterios y hasta el día de hoy aún las iglesias mantienen historia, que para verla, es necesario acudir a sus bibliotecas y desempolvar los viejos libros de que disponen, con historia de la más variada, como los matrimonios, los nacimientos, los fallecimientos, las ventas de bienes, historias de terremotos y todo tipo de eventos de la naturaleza, plagas e infinidad de datos históricos.

Es por esta razón que la publicidad es el principio que identifica el nacimiento de los Registros de la Propiedad, más aún cuando ya pasaron de manos de los terratenientes y los monasterios a oficinas municipales a partir del siglo XII de nuestra era. El principio de publicidad en sus albores, era la forma de hacer público y dar reconocimiento a un acto que incluye inmuebles, con el tiempo el Principio de Publicidad está ya más elaborado y se puede llenar una página solo con sus características.

También existen otras razones que motivaron la necesidad de registrar en una oficina este acto eminentemente privado y se debe a las pérdidas que ya existían, por no existir un registro de la realidad de la titularidad de un bien inmueble; hijos que cuando vieron sus herencias, estas ya estaban a nombre de otras personas, viudas que cuando se dieron cuenta, el bien inmueble estaba a nombre de una tercera persona y solo tuvo un despojo violento, esclavos que recibieron tierras que nunca fueron ni se hicieron realidad.

El Traspaso de bienes inmuebles a lo largo de la historia siempre generó historias de pérdidas, ventas dobles, triples y más de los astutos, hechos que inclusive suceden al día de hoy, pero ya no con frecuencia, ya que no existía un acto que permita la titularidad efectiva del bien inmueble.

2.2 BASES TEÓRICAS

La Constitución de la República reconoce el servicio de registro, y lo unifica, creando un sistema unificado de registro público, que indica deberá ser administrado de forma concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades, luego de su promulgación –de la Constitución de 2008- en su disposición transitoria primera, señala también que se conceden 180 días para que se aprueben entre otras leyes, las que organicen los registros de datos, en particular el registro civil, mercantil y de la propiedad, con sistemas de control cruzado, así estas normas lo mencionan, las cuales se transcriben:

“Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. - *El órgano legislativo, en el plazo máximo de ciento veinte días contados desde la entrada en vigencia de esta Constitución aprobará la ley que desarrolle el régimen de soberanía alimentaria, la ley electoral, la ley reguladora de la Función Judicial, del Consejo de la Judicatura y la que regula el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.*

En el plazo máximo de trescientos sesenta días, se aprobarán las siguientes leyes:

8. *Las leyes que organicen los registros de datos, en particular los registros civil, mercantil y de la propiedad. En todos los casos se establecerán sistemas de control cruzado y bases de datos nacionales.”*

Con esta obligatoriedad, se crea y nace la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos; con fecha 31 de marzo de 2010 publicada en el Registro Oficial No. 162 suplemento, misma que cambia el manejo de los registros del país, y se convierte en la entidad que regula al

Registro Civil, al Registro Mercantil, y obviamente a los Registros de la Propiedad del país.

Esta Ley establece como ámbito de su aplicación todas las instituciones públicas y privadas que ahora o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, ya sea para personas naturales o jurídicas, tanto para sus datos como de sus bienes; establece nuevas funciones, nuevas obligaciones para los diferentes registros, y garantiza la información obtenida, así encontramos los siguientes artículos:

***“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 las usuarias o 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 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.

El subrayado me pertenece.

***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 provee toda la información.

Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que deba rendirse caución.

Art. 8.- Rectificabilidad.- *Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.*

*** Art. 13.- De los registros de datos públicos.-** *Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.*

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente Ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública,

conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

Art. 14.- Funcionamiento de los registros públicos.- Los registros públicos y demás oficinas que manejen información relacionada con el objeto de esta Ley administrarán sus bases de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Sus atribuciones, responsabilidades y funciones serán determinadas por la ley pertinente a cada registro y por el Reglamento a la presente Ley.

Art. 15.- Administración de registros.- Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente Ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:

1. Registro Civil.- Llevará su registro bajo el sistema de información personal;

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

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

El énfasis y subrayado me pertenece.

NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS REGISTROS PÚBLICOS

Art. 17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes,

interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Art. 19.- Registro de la Propiedad.- *De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.*

Art. 22.- Control Cruzado.- *La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos se encargará de organizar un sistema de interconexión cruzado entre los registros público y privado que en la actualidad o en el futuro administren bases de datos públicos, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en su Reglamento.*

Art. 24.- Interconexión.- *Para la debida aplicación del sistema de control cruzado nacional, los registros y bases de datos deberán obligatoriamente interconectarse buscando la simplificación de procesos y el debido control de la información de las instituciones competentes.*

El sistema de control cruzado implica un conjunto de elementos técnicos e informáticos, integrados e interdependientes, que interactúan y se retroalimentan.

***Art. 28.- Creación, finalidades y objetivos del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.-** *Créase el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos con la finalidad de proteger los derechos constituidos, los que se constituyan, modifiquen, extingan y publiciten por efectos de la inscripción de los hechos, actos y/o contratos determinados por la presente Ley y las leyes y normas de registros; y con el objeto de coordinar el intercambio de información*

de los registros de datos públicos. En el caso de que entidades privadas posean información que por su naturaleza sea pública, serán incorporadas a este sistema.

** **Art. 29.- Conformación.-** El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público.*

Será presidido por la Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, con las facultades que se determinan en la presente Ley y su respectivo Reglamento.”

Más sin embargo de estas obligaciones, los Registros ya existían, y la Ley que las regía era la Ley de Registro, mismas que debió reformarse también y modernizarse cuando salió la Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos, cosa que no sucedió, y nos encontramos las siguientes normas:

“Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Art. 2.- En la cabecera de cada Cantón habrá una Oficina a cargo de un Registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art. 1 de esta Ley.

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente 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; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

b) (Sustituido por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, num. 2, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- 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; c) 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; 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; e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley; f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y, g) Los demás que la Ley le imponga.

Art. 20.- Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los Notarios y se foliarán sucesivamente.

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial; d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; e) Los testamentos;

f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; g) Las diligencias de remate de bienes raíces; h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia; i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo

del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles; j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil; k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y, l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

Art. 28.- Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos. Hasta treinta días después de dado el aviso, no podrá hacerse la inscripción. Art. 30.- La inscripción de un embargo cesión de bienes o cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previa providencia de Juez competente.

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

1.- La fecha de la inscripción;

2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;

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

4.- El nombre y linderos del inmueble; y,

5.- La firma del Registrador. Si se pidiere la inscripción de un título traslativo del dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio. En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.”

A esto se suma la Ley Notarial, que es la norma que nos establece qué elementos debe tener una escritura, así señala:

“Art. 29.- *La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:*

1.- El lugar, día, mes y año en que se redacta; y también la hora si el notario lo estima conveniente;

2.- El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce;

3.- El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio;

4.- Si proceden por sí o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad;

5.- La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado y juramentado por el notario, cuando alguna de las personas que intervienen ignoran el idioma castellano;

6.- La fe de conocimiento de los otorgantes de los testigos y del intérprete cuando intervengan;

7.- La comprobación de la identidad de las personas por dos testigos vecinos o conocidos o que porten sus cédulas de identidad, si el notario

no tiene conocimiento anterior alguno de los interesados y no le hubieren presentado la cédula de identidad, en caso contrario se anotará el número de ésta;

8.- La exposición clara y circunstanciada del acto o contrato convenido, sin que pueda usarse de números, signos ni abreviaturas, a menos que corresponda a denominaciones técnicas (sic);

9.- Las circunstancias de haber concurrido al otorgamiento dos testigos idóneos, si el notario lo estimare conveniente o si alguno de los otorgantes lo solicitare, cuyos nombres, apellidos y domicilios deben expresarse en el instrumento;

10.- La fe de haberse (sic) leído todo el instrumento a los otorgantes, a presencia del intérprete y testigos cuando intervengan; y,

11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.

Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.”

De las normas señaladas, se obtiene la legalidad de la actuación del Servicio Registral y la obligatoriedad por ley, a partir de 2010, de mantener y registrar bajo la forma de folio real, garantizando los actos, las certificaciones, y la información almacenada, como forma para garantizar la seguridad jurídica del registro.

2.3 TIPOS DE SISTEMAS REGISTRALES

Conforme ha ido evolucionando el concepto de sistemas registrales, éstos han ido variando y acomodándose en cada país, y en cada sector, de ahí que existen un sinnúmero de sistemas registrales, entre los conocidos están los sistemas declarativo, constitutivo, del sistema español, de folio real, del sistema germano, a continuación una breve explicación de cada sistema:

2.3.1 Sistema Registral de Folio Personal:

Es la forma en que originalmente se fue organizando los registros de datos, por ende el más utilizado globalmente, La base de su funcionamiento es la copia en los libros del Registro, la fuente para el registro es en función de

los titulares del Bien inmueble, de la misma forma están organizados los índices, los libros que se usan para almacenar y guardar la información en este método son los siguientes:

- Libro de asientos de presentación de propiedad;
- Libro diario de asientos de presentación de hipotecas;
- Libro de Registro de la Propiedad por departamentos;
- Libro de Registro de hipotecas por departamento;
- Libro índice de la Propiedad por orden alfabético;
- Libro índice de las Hipotecas por orden alfabético;
- Libro de sentencias;

Todos estos libros en orden alfabético, y la costumbre era ir marginando las posteriores anotaciones, lo que tomaba tiempo, enmendaduras y ampliaciones sin sentido, pues lo que sucede con los titulares de las propiedades es que van falleciendo.

2.3.2 Sistema Registral Declarativo:

Se lo identifica porque el Registro constituye una declaración de un derecho, este derecho queda constituido o declarado mediante el acto de inscribirlo, que se entiende es la publicidad; también es declarativa, pues tanto compradores o vendedores, o partes integrantes están interesados en que se dé el hecho, la diferencia en este sistema es que se dice que el derecho no queda constituido al registrarlo, sino que eso pertenece a las partes, que el inscribirlo es una declaración de un derecho ya constituido; por este motivo la inscripción no es obligatoria.

2.3.3 Sistema Registral de Transcripción:

Se lo utilizó en el Ecuador por algunos años, y ha quedado plasmado cuando en ciertos certificados nos encontramos con la transcripción total

del acto que se lleva para la inscripción, y así vemos sentencias completas copiadas; un método utilizado en Francia, más no de mucha utilidad, al contrario generó confusión, y de ahí su cambio en el regreso a las anotaciones puntuales

2.3.4 Sistema Registral Constitutivo:

Este es uno de los sistemas del Ecuador, en que para que se consolide la tradición del bien inmueble, es necesaria la inscripción; en este sistema, si no hay inscripción no está perfeccionada la venta, y la fecha de inscripción es tan importante como la suscripción de la escritura. El origen de este sistema constitutivo es Alemania, en dónde si bien es un país anglosajón la exigencia tanto notarial como registral es en base a los orígenes latinos, con la diferencia de que es llevado a un nivel de exigencia, en dónde no hay venta, sin la anotación registral.

Sistema registral de Inscripción: El sistema de inscripción es la extracción de los datos importantes al folio de registro, es decir al margen o ahora de manera informática, se registran los datos principales, como el adquirente o adquirentes, fecha de compra, predio y más detalles que se requieran según la escritura, así si consta una aclaración, se la presentará y resumirá y se tomará nota, incluido el acto que se inscribe, así si es una providencia, la fecha, el juez y el contenido, es decir aspectos de fondo y forma.

2.3.5 Sistema Registral Convalidante:

Este sistema similar en exigencia con el acto constitutivo, un tanto diferente, asume que el acto inscrito está convalidado, la diferencia en este sistema, es que si han habido varias ventas, al estar convalidado, la demanda va contra el último vendedor, es el sistema utilizado en Australia.

2.3.6 Sistema Registral No Convalidante:

Es lo contrario al sistema registral convalidante, aquí la inscripción no es la garantía de la tradición, lo que hace que la inscripción no sea garantizada, y por ende es un acto impugnabile en cualquier momento.

2.3.5 Sistema Registral de Folio Real:

Al igual que el folio personal, su característica principal es la fuente de dónde nace la información y su registro a continuación, mientras que en el sistema de folio personal, la fuente es el titular del bien inmueble, es decir personas en el sistema de registro de folio real, la fuente que da origen a los índices y al registro el bien inmueble, si hablamos del Ecuador será el número predial, es decir que la historia traslaticia no está en la persona, sino en el registro del predio; entonces los índices no son de personas sino de la identificación del bien inmueble.

El registro al pie del bien inmueble se hace de cada acto, ya de transferencia, gravámenes y todo cuanto ocurra en referencia al bien, teniendo en cuenta que la persona muere, mientras que el inmueble es permanente, se entendería que se vuelve una anotación fácil de ubicar, usar, y mantener.

Se debe tener en cuenta que el Sistema de Folio Real no es trascendente solo por la fuente de su registro, sino por los principios que la rodean, mismos que no constan en la ley, es un tema doctrinario, y es la base de la seguridad jurídica en Alemania y Austria.

CLASIFICACIÓN CONFORME SUS ORÍGENES

Se identifican tres tipos de sistemas registrales, los sistemas germánicos, utilizados por Alemania, Suiza y Ecuador, este nace en 1900. En Ecuador se instaura con la Ley de Registro de Datos Públicos y se caracteriza porque la inscripción crea un sistema constitutivo, es decir, obligatorio, con

una doble comparación, la del catastro que verifica la existencia del bien inmueble, y da el título o nombre; en nuestro caso es el catastro y el número predial y por otro lado comparaba y registraba el acto jurídico, como la compra venta, o donación, etc., además debe ser aceptada la orden de la inscripción, al igual que en Ecuador; esto se lo agrega en cláusula especial, que señala la autorización de la inscripción, y para gozar del principio de publicidad, se exige que se identifique a la persona y el interés, cosa que se replica en el Ecuador, con el pedido que se hace, identificando la razón del pedido de la certificación al Registro de la Propiedad.

El Sistema Romanista utilizado en Roma y en Francia, que son no constitutivos, y si son de transcripción, que incluía la testamentaria, tampoco contempla el principio de publicidad completa, es decir, no se accede a las transcripciones.

El Sistema anglosajón donde están el sistema inglés, norteamericano y en Australia, aquí el registro es convalidante, cuando se hace una primera transcripción del bien, no es obligatorio el registro, pero una vez que se registra un bien inmueble, el registro en adelante es obligatorio; no goza del principio de publicidad, excepto para las partes.

El sistema registral chileno tiene influencia romanista, la inscripción es constitutiva, y el sistema de folio es personal, el registro es de extracto.

2.4 FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA CONOCIDO COMO FOLIO REAL Y DE DONDE EMANAN SUS EXIGENCIAS Y GARANTÍAS.

La gran diferencia del sistema de Folio Real es el método de archivo y orden en el registro de la información, es lo que lo difiere del sistema personal, que fue el tradicional por siglos y su característica se basa en el orden de su almacenamiento, donde la fuente es el nombre del predio, razón por la que está unida o cercana a la oficina de catastro; este método está regido

por varios principios, que son el de especialidad, publicidad y de tracto sucesivo y algunos otros principios.

2.5 PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SERVICIO REGISTRAL EN GENERAL Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN ECUADOR Y DEL SISTEMA GERMANO.

2.5.1 Principio de Rogación

En el Ecuador se mantiene el principio de rogación, que es la petición al Registro de que inscriba tal tradición o acto referente a un bien inmueble, más sin embargo se debe conocer que si no se lo inscribe, no se da la tradición, en el Ecuador; en países dónde no es obligatoria la tradición, este principio es pleno, pues si no se solicita la inscripción, no se la hace.

2.5.2 Principio de Especialidad

Se entiende especialidad como la separación entre bienes, personas o bienes inmuebles, inclusive los datos personales; este principio queda perfeccionado con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la DINARDAP, al señalar que cada información será registrada en el registro que le corresponde; este principio en Alemania se lo conoce como el principio de Spezialhypothek.

2.5.3 Principio de obligatoriedad de inscripción

Rige este principio cuando el sistema que usa determinado país es el Sistema Constitutivo de registro, es decir que para que se perfeccionen la tradición, este debe ser obligatorio, este principio rige en Austria, Suiza, Alemania y ahora en Ecuador.

2.5.4 Principio de Prioridad

Este es el principio que garantiza la inscripción del acto o hecho sucedido con el bien inmueble, y se lo puede observar cuando existen doble ventas,

de esta forma el principio de prioridad le da legalidad a la primera inscripción.

2.5.5 Principio de Tracto Sucesivo

Este principio es una característica de la inscripción en general, no es más que el registro o anotación cronológica, y continua, que se hace para el registro o anotación de los acontecimientos; es una característica obligatoria en el sistema de folio real.

2.5.6 Principio de Legalidad

En los países donde se garantiza la tradición de un bien inmueble, es decir de sistema constitutivo, el principio de legalidad, es el que coadyuva a la transparencia de la inscripción, pues para realizar una inscripción, se exige título auténtico, consta en el artículo 706 del Código Civil, y es la necesidad de que el título que se utiliza sea verdadero y auténtico; un título de propiedad con sus garantías y solemnidades.

2.5.7 Principio de legalidad en la Calificación Registral

Este es uno de esos principios que ha empezado a regir en el Ecuador, con la publicación de la nueva Ley, y es la anotación en los términos que se señala, folio real, personal, cronológico, en bases de datos garantizadas, con el fin de garantizar su veracidad en la inscripción.

2.5.8 Principio de Fé Pública

Es la garantía de la inscripción del acto solicitado para su inscripción, si bien se lo atribuye al servicio notarial, también es la garantía de la eficacia de la anotación registral.

2.5.9 Principio de Legitimación

Va acompañado al que solicita la inscripción, y si se lo debe diferenciar de la persona que lleva la documentación, pues es el interesado, la parte interesada, la que mueve los mecanismos para que siendo capaz, y teniendo título legítimo, solicite la inscripción del acto solicitado.

3. EL FOLIO REAL - DOCTRINA

3.1 Qué es el Folio Real.- Para el Dr. Ívole Zurita Zambrano⁹ el Folio Real es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto de que se trata el registro; señala que la información es la descripción del inmueble o mueble, también la titularidad concatenada de dominio, los nombres, apellidos y datos del titular y el título casual, también se anotan los gravámenes, las interdicciones y sus cancelaciones y las constancias de solicitudes de certificados.

El Dr. Ívole Zurita Zambrano también indica que es un folio real informático y un folio registral; al referirse al folio real informático manifiesta que es la información en relación a un predio específico y que se desdobra en dos tipos de certificados, la ficha registral que recoge la información del inmueble y la matrícula inmobiliaria que tiene la misma información jurídica donde aparece la información física del inmueble proporcionada por el catastro. Y sobre el folio registral, lo describe como el conjunto de asentamientos de un registro que contiene todos los movimientos de una finca, bien o propiedad.

El “Folio Real” no es un sistema conocido en el Mundo Registral, de hecho en varios libros no lo encontramos ni mencionado, así tenemos la obra titulada “Practica Notarial y Registral”¹⁰; a pesar de estar ya publicada la Ley de Registro y Datos Públicos, no nombra al Folio Real como un elemento que cambiaría drásticamente la inscripción en los Registros de la

⁹ ZURITA ZAMBRANO, Ívole Dr. “Del Sistema Registral de la Propiedad en el Ecuador” . Guayaquil-Ecuador. 2014. Página 254-255.

¹⁰ TORRES CABRERA, Oliva Dra.; BERNAL ORDÓÑEZ, María Dra.; “Práctica Notarial y Registral”, Ediciones Jurídicas Carpol. Ecuador. 2013. Páginas 387-413.

Propiedad del país; de hecho en la obra citada, se dedica un capítulo a los principios registrales, habla de la nueva ley, pero no menciona el folio real, lo que hace es soslayadamente hablar de ello, cuando enuncia el principio de rogación, de tracto sucesivo y de legalidad.

Sobre el principio de rogación, Zurita Zambrano señala que, es potestativa la solicitud de inscripción, que está estrechamente ligado a consentimiento, y en este momento señala que la legislación mexicana al ser declarativa, nace este tipo de derecho real y se extingue fuera del registro, que solo cuando se desea que tenga efecto “erga omnes”, se inscribe, más aclara que en el Ecuador existe la obligatoriedad de llevar y registrar el folio diario, más sin embargo al ser nuestro Registro constitutivo, no solo cumple funciones de publicidad, sino también de prioridad registral; característica propia del folio real

De la misma manera son características del folio real, los principios de prioridad registral, al ser la fecha de presentación la que determine la preferencia de inscripción del documento.

Sobre el principio de Rogación, es importante señalar, que manteniendo el nombre como se lo mantiene, para las inscripciones constitutivas y de Folio Real, pierde su característica “de rogatio”, independientemente de que corresponde llevar el documento para ser inscrito, se convierte en una obligación, pues sin la inscripción no se cumple la tradición, aunque la teoría señala, que la persona lleva y solicita la inscripción; en la práctica sin la inscripción no hay tradición, más manteniendo el principio vigente, inclusive es obligatoria la cláusula que solicita la inscripción al Registrador de la Propiedad.

Un muy buen resumen de la evolución del Folio Real lo encontramos en la obra de Gunther González “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario” ¹¹

¹¹ GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “Tratado De Derecho Registral Inmobiliario”, Ediciones legales. Tomo I. Segunda Edición 2010. Perú. Página 278.

en la cual el autor nos describe la forma histórica en que se llegó al folio real, por su claridad la copio textual:

“Estos registros, al principio, se llevaban por orden puramente cronológico ya que no se destinaba todavía un folio para cada finca o propietario singular. Sin embargo, poco a poco se establecieron tales folios. Empezaron a dedicarse libros especiales a cada distrito municipal, luego a cada calle por último para cada casa y se dejaban espacios en blanco después de cada inscripción para futuras inscripciones relativas a la misma finca. La individualización de las casas se hacía mediante indicación del nombre de su propietario. No solo se registraban las transmisiones de propiedad, sino también la transcripción y constitución de otros derechos. De acuerdo con esta evolución se considera que el verdadero antecedente del moderno registro hay que situarlo exactamente en Múnich (1484), cuando el sistema de “libros territoriales” adopta la característica del folio real.”

3.1.1 Las características del folio alemán y que se hallan en su Código Alemán (BGB) son las siguientes¹²:

- a)** La unidad básica del Registro de la Propiedad es la finca, y por tanto y para cada una de ellas, se apertura un folio registral.
- b)** Los derechos reales inscribibles se encuentran taxativamente especificados por la ley, siguiéndose por ende, el sistema de *numerus clausus*.
- c)** Para la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos registrables, resultan imprescindibles tanto el acuerdo real, entendido como negocio de disposición sobre el bien inmueble, y la inscripción que expresa el cambio jurídico del bien inmueble.

¹²

http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTQ0sTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAYs20fTUAAAA=WKE

d) En cuanto al valor y la eficacia de las inscripciones, existe una presunción de exactitud del contenido del Registro de la Propiedad.

e) En relación con la calificación de los títulos, se rige por el principio de legalidad.

f) En último lugar, es básico el principio de especialidad de los actos y derechos inscritos, los cuales deben constar en el Registro con las mayores de las correcciones.

3.1.2 FORMA DE LLEVAR UN FOLIO REAL

El folio real se lleva por el número de cada inmueble, y en él se inscriben en forma cronológica cada uno de los asientos generados por los documentos que deben ser documentos formales, auténticos, para su inscripción. La facilidad de este folio, es que el pedio es perpetuo, podrá unificarse dividirse, pero es permanente, en cambio las personas son temporales, al realizar o llevar un folio real tenemos la historia del bien, lo que facilita dentro del principio de publicidad el registro, su encuentro y conocer lo que sucede con el bien inmueble a través de la historia.

3.1.3 ELEMENTOS QUE CARACTERIZAN AL FOLIO REAL

El archivo, que se basa en que el índice se lleva por el número del predio, o el nombre del predio.

La cronología, como elemento que transparenta las acciones realizadas con el bien inmueble, parte de la garantía de la inscripción que representa el Registro de la Propiedad.

La autenticidad de los documentos, que es la garantía de que la inscripción que se realizará tiene fundamento legal.

3.2 FOLIO PERSONAL

El folio personal es aquel en el cual el índice de búsqueda se lleva por el titular del bien, este tipo de folio goza de los mismos principios, más sin

embargo no es parte la cronología como elemento básico, y la publicidad no es obligatoria.

Este tipo de folio es el origen del registro, más sin embargo presenta el problema de cuando fallecen los propietarios, además del tráfico inmobiliario que cada vez es mayor.

3.3 Registro de La Propiedad

El Registro de la Propiedad es aquel que se lo conoce como Registro Jurídico, y se le dice Registro Jurídico porque es donde se dan las verdaderas declaraciones de derechos subjetivos privados, en un Registro de la Propiedad que es un Registro Jurídico, el principio de publicidad es obligatorio. La diferencia con un registro Administrativo, es que este último es meramente informativo, no es un Registro de comprobación de requisitos para otorgar alguna validez; la diferencia entre estos dos tipos de Registros es que mientras el Registro administrativo es solamente informativo, el Registro Jurídico es una garantía de información verificada. Para el caso del Ecuador, una vez publicada la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, los Registros de la Propiedad son Registros Jurídicos.

Cuando se publicó la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; los Ecuatorianos no supimos la trascendencia del cambio al migrar al Folio Real,, y hacer este paso de Un Registro Administrativo a un Registro Judicial, que por principio son muy diferentes, y sus efectos jurídicos distan la garantía de la seguridad jurídica, un Registro Jurídico goza de presunción de exactitud y validez, además de la Fe Pública Registral, tiene también el principio de prioridad, que permite dar aún mayor realce a la seguridad jurídica que genera la inscripción.

4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

4.1. Transferencia de dominio.-

Literalmente es el traslado de una propiedad de unas manos a otras manos, ya sea titularidad o posesión según la norma legal que le rige.

4.2 Gravámenes.-

Viene del latín gravamen, y significa que es una obligación, una carga, o un impuesto aplicado a un inmueble, existen varios tipos de gravámenes, los que se establecen de forma voluntaria, y los que se ordenan vía judicial.

4.3 Principio de Publicidad Registral.-

El principio de publicidad registral tiene como fin mostrar ante el público los actos realizados sobre los bienes inmuebles, es dar a conocer todos los actos, gravámenes que le pueden afectar; es una forma de proteger los derechos adquiridos por una persona o por terceros que hayan adquirido este derecho. El principio de publicidad se cumple con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.4 Seguridad jurídica.- La seguridad como su nombre lo señala es la certeza que existe de algo, en el caso de seguridad jurídica es la certeza jurídica de algún documento; es lo establecido en la Constitución y la ley, es la previsibilidad que poseen las personas cuando actúan en un Estado de Derecho.

4.5. Registro de La Propiedad.- Dentro de la evolución del Registro de la Propiedad todas, en todos los países tienen el mismo significado, son instituciones creadas para dar publicidad del tráfico inmobiliario y tráfico jurídico en general; con ella en ocasiones se adquiere el dominio de bienes inmuebles, con su inscripción se crean titularidades sobre bienes. Con esta institución se fortalece la seguridad jurídica, de ser Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la seguridad jurídica se enfoca en el tráfico inmobiliario.

4.6 Exigencias Registrales.- Con los cambios con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, los Registros de la Propiedad empezaron a exigir mayor documentación y requisitos, y a filtrar la inscripción registral, lo que ha obstaculizado y ha dificultado la inscripción de transferencias inmobiliarias en el País.

4.7.- Negativa de inscripción.- La Ley de Registro en su artículo 11 numeral 6 señala que el Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir un registro si no cumple con los requisitos.

4.8.- Guía para la elaboración de minutas y escrituras.- Es una guía que permitirá que la redacción de minutas y escrituras se ajuste a los estándares actuales.

METODOLOGÍA

MODALIDAD

El presente trabajo investigativo va a ser realizado con las dos modalidades que existen, tanto cuantitativas como cualitativas, para poder realizar la investigación cuantitativa, se procederá a tomar una muestra no probabilística, aunque el análisis será cualitativo y cuantitativo, la encuesta tendrá varias aristas y se realizará con preguntas abiertas y cerradas, para obtener puntos de vista y opciones cuantitativas, se realizará a abogados y usuarios de los Registros de la Propiedad de Cayambe y de Tabacundo o Pedro Moncayo.

POBLACIÓN Y MUESTRA

La población a ser investigada son las ciudades de Pedro Moncayo y Cayambe, en donde existen aproximadamente 90 abogados en ejercicio, y que laboran entre el libre ejercicio y el sector público; la encuesta será realizada, con una muestra no probabilística compuesta por un 50% de usuarios del Registro de la Propiedad y un 50% de abogados en ejercicio del sector, a un total de veinte encuestados.

CUANTIFICACIÓN

Unidades de Observación	Población	Unidad de Análisis
Han sido devueltas para correcciones las Escrituras llevadas al Registro de la Propiedad.	Usuarios	20
Número de veces que le han devuelto	Usuarios	20
Es necesario una Guía para la redacción de minutas	Usuarios	20
Debe existir una Reforma a la Ley Registral.	Usuarios	20

MÉTODOS EMPÍRICOS

Los métodos empíricos son una serie de procesos enfocados, como medios de investigación para acceder a encontrar ciertas características que denotan el objeto de la investigación; su fundamento es el uso de los sentidos y el sentido común, basado en la experiencia, y deducción racional que permite obtener un resultado.

LA OBSERVACIÓN CIENTÍFICA

Este método se utilizará observando, en mi calidad de Notaría Pública y de estar situada físicamente frente al Registro de la Propiedad, con observación investigativa, como instrumento científico. Con este método entender la realidad de lo que sucede con los usuarios del registro de la Propiedad, percibiendo directamente las necesidades del usuario.

El fin determinado es conocer los requerimientos actuales del proceso de inscripción del Registro de la Propiedad, y poder seleccionar que aspectos son los que se requieren y generan confusión, siendo un proceso de observación científica se evitarán los juicios valorativos.

MÉTODO LÓGICO DEDUCTIVO

Mediante este método se encontrarán los principios que está aplicando el Registro de la Propiedad para la inscripción de escrituras de transferencias de dominio, que por desconocimiento no se utilizan en la actualidad, con el fin de reducir a una guía que permita elaborar una escritura.

ANÁLISIS

El método de análisis servirá para recopilar los elementos necesarios para la elaboración de un guía que sirva a los abogados en la redacción de las minutas, que sea funcional y se adapte a los requerimiento actuales, con el análisis se obtendrán conclusiones verdaderas, adecuadas a la realidad.

MÉTODO DIALÉCTICO

Con este método, se puede hacer un análisis crítico a la ley actual, a los sucesos en la inscripción de escrituras en el Registro de la Propiedad, la percepción, y resolver los vacíos que se presentan en la realidad, al acudir al Registro de la Propiedad, en la actualidad los movimientos inmobiliarios son vertiginosos más este método apoyará a encontrar en síntesis, conceptos claros para una guía al usuario.

CUESTIONARIOS TIPO ENCUESTA

Se realizará cuestionarios tipo encuesta a una población muestra no probabilística, de la Ciudad de Cayambe y Tabacundo, para conocer las necesidades de los usuarios del Registro de la Propiedad.

MÉTODOS MATEMÁTICOS

INSTRUMENTOS DE ESTADÍSTICA INFERENCIAL

Realizadas las encuestas se tabularán los resultados de la información obtenida, y se utilizarán sumatorias de estas, de las mismas preguntas se obtendrán las necesidades de los usuarios del Registro de la Propiedad, y de cómo ayudar a los usuarios a que la inscripción sea sencilla y eficaz.

PROCEDIMIENTO

- A. Al inicio se revisarán en forma general las encuestas, y se las irá clasificando para obtener la información;
- B. Una vez clasificado, se tabularán los datos de forma cuantitativos en cuadro, para poder realizar los análisis conforme los métodos anteriormente establecidos.
- C. Cada ítem de la clasificación será analizado tanto conforme la información, como la observación científica.

CAPÍTULO III

RESPUESTAS

BASE DE DATOS

A continuación la base de datos de las encuestas realizadas a las treinta personas, encuesta con seis preguntas abiertas y cerradas.

Población Encuestada: 20 Usuarios de los Registros de la Propiedad de Cayambe y Tabacundo.

Número de preguntas: 6

Tema: "Necesidad de Una Guía al Usuario"

Si: 1

No: 2

No.	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3	Pregunta 4	Pregunta 5	Pregunta 6
1	1	1	1	2	2	2
2	1	1	1	1	2	1
3	1	1	2	1	1	1
4	1	2	5	2	2	2
5	2	1	1	2	2	2
6	1	1	1	2	1	1
7	1	2	2	2	2	2
8	1	1	1	2	1	2
9	1	1	1	1	2	2
10	1	1	2	2	2	2
11	1	1	1	1	1	1
12	1	1	10	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1
15	1	1	2	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1
17	1	1	2	1	1	1
18	1	1	2	2	1	1
19	2	2	2	2	1	2
20	1	2	2	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1

Elaborado por Dra. Lucia Giler Vera 2017

ANÁLISIS DE RESULTADOS

**PREGUNTA 1. ¿A ingresado escrituras al Registro de la Propiedad?:
Respuestas Sí y No.**

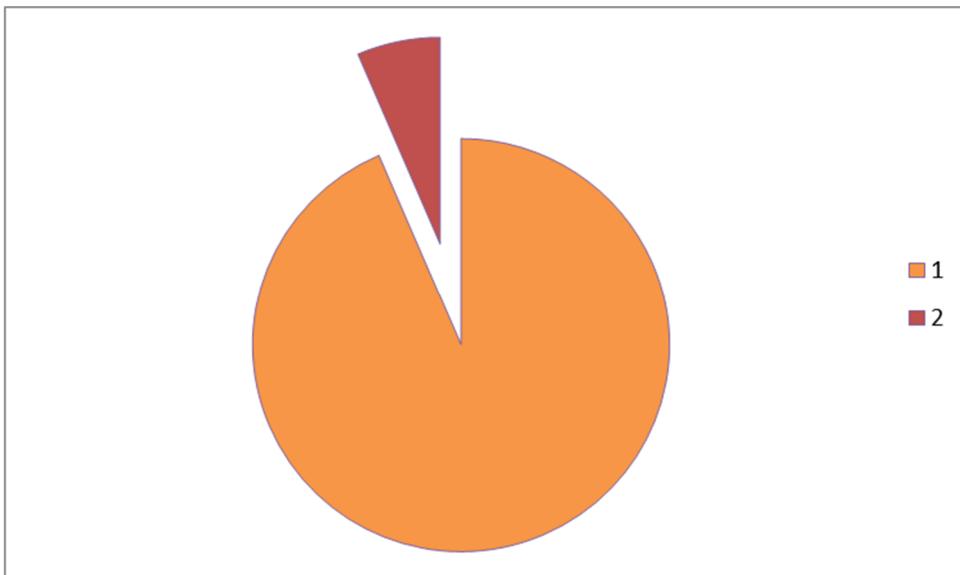


GRÁFICO: Población investigada que ha realizado trámites en Registro de la Propiedad.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucía Giler Vera

Es usuario del Registro de la Propiedad: Si 19 de la población.

No es usuario del Registro: 2

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

La población de abogados en los cantones de Cayambe y Pedro Moncayo es de 90 abogados en ejercicio, la encuesta se llevó a cabo en usuarios que se encontraban ingresando o en el Registro de la Propiedad, fue realizada a 21 personas, para cubrir un buen porcentaje de los abogados usuarios del Registro, y relacionados con los mismos, razón por la cual se eligió una muestra de 21 personas, de las cuales, dos señalan no han hecho trámites en el Registro de la Propiedad.

PREGUNTA 2. ¿Han sido devueltas escrituras para correcciones?
Respuestas Si y No.

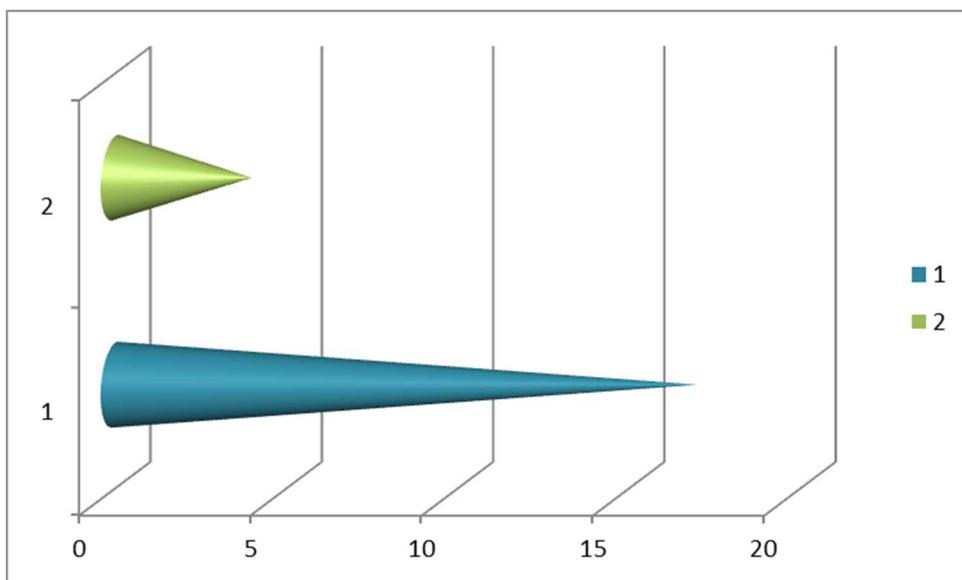


GRÁFICO: Población investigada que realizan tramites escriturales.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucía Giler Vera.

Azul: Población que les han devuelto las escrituras para correcciones.

Verde: Población que no les han devuelto o desconoce.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Este gráfico muestra con claridad el porcentaje de escrituras que son rechazadas y que sin emitir una negativa de inscripción, con el fin de apoyar o ayudar a la población, emiten una serie de correcciones que le piden al usuario que realice en la escritura, por varios años al inicio la población se molestaba porque asume que sabemos y conocemos la ley, y señalábamos que se nos explique la razón, porque el Registro de la Propiedad limita la inscripción, cuando su función es la de inscripción, y basándose en el principio de prioridad correspondería la inscripción sin mayor crítica a lo solicitado, como lo era hasta antes de la publicación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

PREGUNTA 3. ¿Cuántas veces le han devuelto las escrituras?
Respuestas Número de veces de una vez, dos veces 5 y 10 veces.

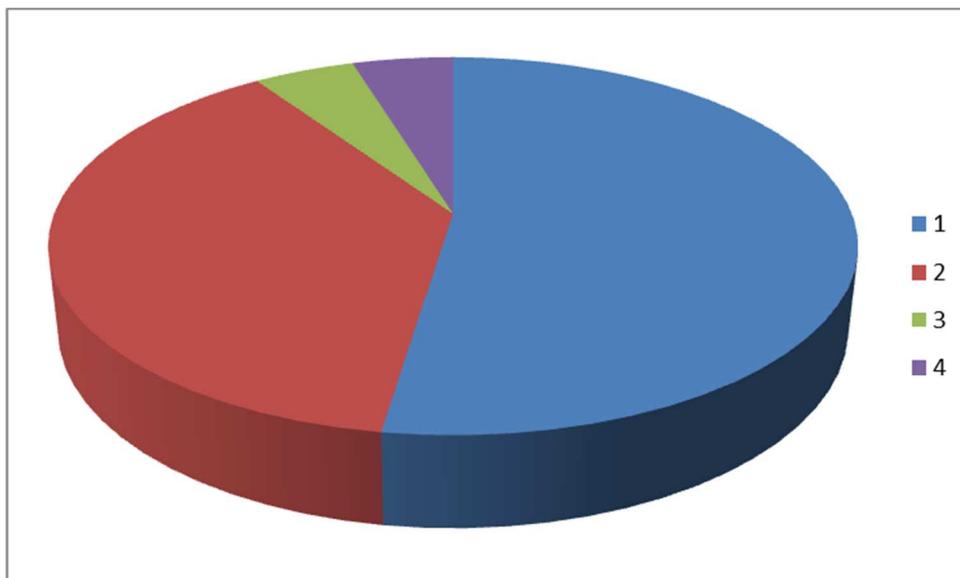


GRÁFICO: Población investigada que le han devuelto las escrituras.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucia Giler Vera.

Azul: Devoluciones 11 veces.

Rojo: Devoluciones 8 veces.

Verde: Devoluciones 1 vez.

Lila: Devoluciones 1 vez.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Podemos observar que un alto porcentaje inclusive son devueltas más veces que la primera ocasión, es decir que cuando vuelven a presentar una nueva escritura, también se presentan otro tipo de inconvenientes y es devuelta para correcciones; significa esto entonces que no se logra con una devolución interpretar el espíritu de los requerimientos del Registro de la Propiedad, en su estudio para aceptar y realizar un registro, lo que hace inminente la necesidad de que exista una guía que permita razonar los principios regentes que adecuan las necesidades que se deben satisfacer para obtener el fin último que es la publicidad.

PREGUNTA 4. ¿Cree usted que debería haber un formato o guía para evitar tantas devoluciones?

Respuestas: Si y No, y abiertas.

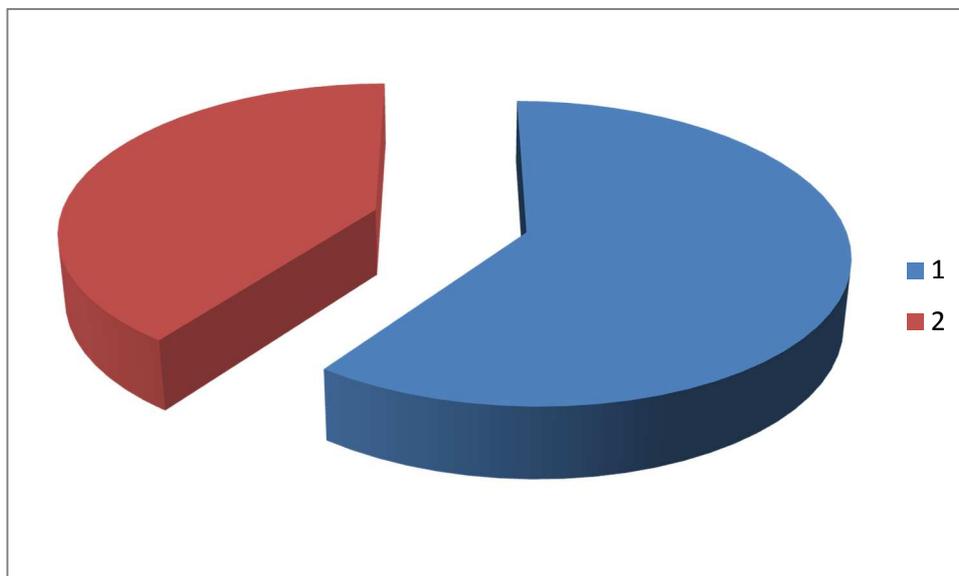


GRÁFICO: Población investigada que considera necesaria una guía.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucia Giler Vera.

Azul: población que considera necesaria una guía para la redacción de escrituras.

Rojo: No consideran necesaria una guía.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Significa que un 60% de la población considera necesaria una guía que sea útil para la redacción de las escrituras, que coadyuvará a que las devoluciones sean menores, considerando que habrán datos que indistintamente disponga la entidad registradora, que no coincidirán con la realidad, a la que deberá la entidad con la reforma a la ley permitir solucionar estas diferencias, la guía debería contener cuales son los elementos que revisa y considera el Registro de la Propiedad para proceder a la inscripción de una escritura o documento, la guía coadyuvará en general a todos los usuarios, incluidos abogados y notarios

PREGUNTA 5. ¿Considera usted que sería útil una reforma a la Ley Registral para mejorar el sistema?

Respuestas: Si, No, y ¿Por qué?

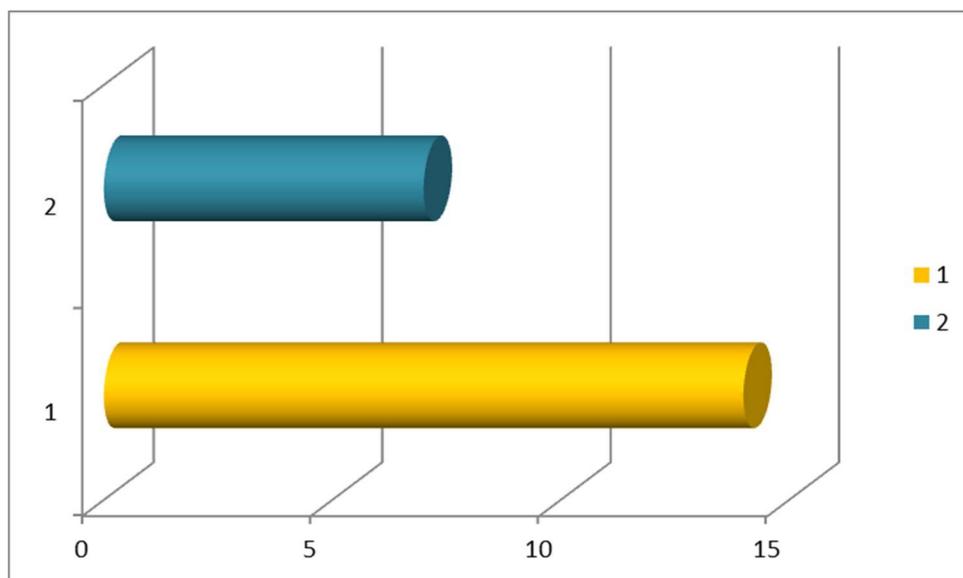


GRÁFICO: Población investigada que considera útil un cambio en la Ley Registral.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucía Giler Vera.

Amarillo: Consideran necesario un cambio en la ley de Registro y en el Registro.

Turquesa: No consideran necesario un cambio.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

La mayoría de la población investigada solicita un cambio a la Ley Registral, que en realidad lo que consideran que es necesario un cambio en el Registro en el Registro de la Propiedad, considerando que es muy lento el servicio y que debería ser más ágil, haciendo un análisis científico de los hechos y las opiniones, estas están enfocadas a que se les pide correcciones y estas correcciones toman tiempo para obtener la anhelada inscripción, en algunos casos se vuelve una largo caminar sobre todo cuando en casos les piden prueba de vida de los comparecientes, sin justificación alguna, este solo es uno de los casos que se presentan, por el

tiempo en que no ha inscrito, cuando en casos de transferencia de dominio los años en mayoría de las veces superan la vida de los titulares de la propiedad.

PREGUNTA

6. ¿Alguna sugerencia para la reforma?

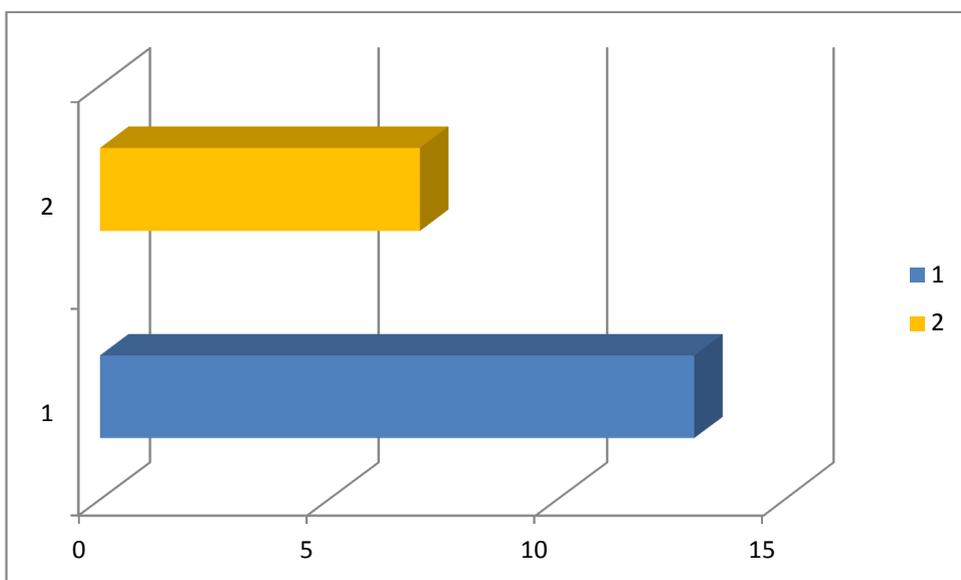


GRÁFICO: Población investigada que sugirieron cambios en la Ley Registral.

FUENTE: Investigación

ELABORADO POR: Dra. Lucia Giler Vera

Azul: Sugieren un cambio en la ley de Registro.

Amarillo: No consideran necesario realizar un cambio.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las siete personas que no realizan sugerencias para un cambio, debemos considerar que hay dos personas que manifestaron que no realizan trámites en el Registro de la Propiedad, fuera de ello, el restante de la población, que señalan que es necesario un cambio en la Ley de Registro, de la pregunta abierta, se deduce que más está enfocada a que es por la atención al público y sin número de veces que deben acudir para lograr una inscripción en el Registro de la Propiedad y poder configurar una tradición con la seguridad jurídica que exige la nueva Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos. Y es que son innumerables los casos en que se solicitan hacer cambios en la Ley de Registro que solucione las diferentes vicisitudes que se presentan en las tradiciones cuando no hay datos previos o no coinciden con los existentes en el Registro de la Propiedad.

CONCLUSIONES

1. Una de las razones que más cambio solicita es el continuo rechazo de las escrituras, pero este se debe a que existe un cambio en la concepción del archivo de los datos que incluye conceptos que van más allá del método de archivo que va de folio real a folio personal; y es que el folio real incluye principios que transforman a los Registro de datos, que incluyen al Registro de la Propiedad, como garantizar la seguridad jurídica de la información. Esta transición de folio personal a folio real, y la garantía de la información que reposa en esta información, es la que ha obstaculizado los trámites en el Registro de la Propiedad, y es que la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos no establece la forma de migrar esta información, y garantizarla, siendo necesaria, ahora que cambie la Ley de Registro, y poner las transitorias suficientes que permitan cubrir los vacíos que existen, mientras se va completando la información con los años y las transferencias inmobiliarias.

2. Es necesario también elaborar una guía que permita a los usuarios guiarse para la redacción de las minutas, y además que contenga cuales son los habilitantes necesarios para adjuntar en la escritura, que permitan validar la transferencia de dominio, garantizando la seguridad jurídica que ahora representa un certificado del Registro de la Propiedad, y claro no implica solo el certificado, sino cualquier tipo de información que emita y certifique el Registro de la Propiedad.
3. Es indispensable receptar todas las dificultades existentes en las negativas de inscripción del Registro de la Propiedad, para que estas queden recogidas en disposiciones transitorias en la nueva Ley de Registro a publicarse, para permitir el tráfico inmobiliario, el mismo que es garantía del derecho a la propiedad, y que en la actualidad se lo está violando constantemente con las negativas de inscripción por solicitudes inexistentes por parte de los registros de la propiedad.
4. La guía a elaborarse para que sirva de guía a los usuarios de los diferentes registros de la propiedad, deberán contener también las recomendaciones para los casos de vacíos legales, como los casos de inscripciones tardías, de propiedades en que los vendedores ya no existen, o de desaparecidos, presuntas muertes, o viajeros de los que no se dispone información.

RECOMENDACIONES

1. Sugerir a las Escuelas de Derecho de las Universidades, que capaciten sobre los sistemas de archivo denominados el “Folio Personal”, y el “Folio Real”, sus reales implicaciones, y que se modifique en esa parte la formación en código civil ecuatoriano.
2. Realizar capacitaciones para el sector inmobiliario del país, y para abogados dedicados a este ámbito.
3. Se recomienda al Colegio de Notarios, que sea esa institución la que presente una debida capacitación a los notarios y a sus funcionarios, para que entiendan y comprendan los diferentes sistemas de archivo en los Registro de Datos del mundo.

4. Se recomienda elaborar una guía fácil de usar y de ser replicada, para que los abogados y el sector notarial y de registros de datos, tengan información sobre esta nueva metodología de archivo y publicidad en la transferencia de bienes inmuebles.

GUIA PARA LA REDACCIÓN DE MINUTAS DE CONTRATOS Y ACTOS REFERENTES A BIENES INMUEBLES.

NUEVOS PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SISTEMA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL PAÍS

Cuando se publicó la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, en el año 2010, también cambió el sistema de almacenamiento de datos, del sistema de folio personal, al sistema de folio real, sistema que se lo considera como “el sistema germano de registro”; y este cambio en el método, ha significado una serie de inconvenientes para quienes se ven en la obligación de cumplir con el principio de publicidad que exige el Registro de la Propiedad en el País, del sistema denominado personal al sistema de archivo de “Folio Real”.

El sistema de folio real, o sistema germano, es aplicado por Alemania Suiza y por Ecuador en la actualidad, los diferentes sistemas que existen son los siguientes:

Sistema Registral Declarativo: como su nombre lo dice, es la declaración de un derecho que ya se constituyó, se lo declara mediante el acto de inscribirlo y darle publicidad; además es declarativa, por el interés de las partes, pues la inscripción no es un paso que constituya un derecho, es simplemente para declararlo, por publicidad, en este método, la inscripción no es obligatoria, sirve para cuando se quiere dar a conocer sobre este acto; la característica de este acto, es que no es un requisito para la tradición del bien inmueble, esta tradición es previa al registro.

Sistema Registral Constitutivo: se llama sistema constitutivo, cuando para que exista la tradición del bien inmueble, es necesaria la inscripción, como lo es en nuestro país, que sin la inscripción, no está perfeccionada la venta, y la fecha de inscripción es tan importante como la suscripción de la escritura. Otro país dónde el acto de registro es constitutivo es en Alemania,

y es tan real, que la venta simplemente no se perfecciona sin la anotación registral; es decir es aún más intenso que en nuestro país.

Sistema registral de Inscripción: El sistema de inscripción es la extracción de los datos importantes al folio de registro, es decir al margen, o ahora de forma informática, se registran los datos principales, como el adquirente o adquirentes, fecha de compra, predio y más detalles que se requieran según la escritura, así si consta una aclaración, se la presentará y resumirá y se tomará nota, incluido el acto que se inscribe, así si es una providencia, la fecha, el juez y el contenido, es decir aspectos de fondo y forma.

Sistema Registral de Transcripción: este método lo tuvo el Ecuador por algunos años, y podemos verlo en ciertos certificados, es la transcripción total del acto que se lleva para la inscripción, así si se trata de una escritura, se toma nota de toda la escritura, si es una sentencia, se transcribirá la sentencia, queda evidencia de este sistema de Registro en el Ecuador, en certificaciones que nos entregan con un número inusitado de hojas que podemos observar las sentencias, o escrituras transcritas.

Sistema Registral Convalidante: esta característica, va más allá, pues se asume que el acto inscrito está convalidado, es decir en caso de una compra venta, si se inscribe, cualquier demanda será contra el nuevo dueño, este método se lo utiliza en Australia.

Sistema Registral No Convalidante: al contrario aquí el acto no queda convalidado con la inscripción del acto realizado, de esta manera, puede demandarse la nulidad u otro tipo de demandas judiciales, entendiéndose que la inscripción no limita impugnaciones futuras realizadas ante el poder judicial.

Sistema Registral de Folio Personal: Este método, el más utilizado en el mundo occidental, consiste en copiar el documento en los libros del Registro, este registro se maneja por los titulares del Bien inmueble, es decir por sus dueños, y los índices se manejaban también por los titulares;

las oficinas de Registros igual se manejan con los mismos libros, que entre otros según el país, encontramos:

- Libro de asientos de presentación de propiedad;
- Libro diario de asientos de presentación de hipotecas;
- Libro de Registro de la Propiedad por departamentos;
- Libro de Registro de hipotecas por departamento;
- Libro índice de la Propiedad por orden alfabético;
- Libro índice de las Hipotecas por orden alfabético;
- Libro de sentencias;

Los libros se manejaban en orden alfabético, y las notas eran al margen, su registro tomaba tiempo, al igual que una certificación, pues correspondía hacer el seguimiento de los titulares del bien inmueble, una de las causas de inexactitud fue en su mayoría los homónimos tanto de ellos como de sus mismos descendientes.

Sistema Registral de Folio Real: la característica principal de este sistema es el manejo de la información, no por personas o titulares de los bienes inmuebles, sino por los inmuebles, en nuestro caso sería por el número predial, de esta manera lo que se registra es la historia de del bien inmueble, entonces su historia será en forma cronológica, y se registrarán los actos realizados en ese, bien, como sus dueños, y cambios de dueños, si existen hipotecas, gravámenes, uniones de lotes, o unificaciones, o divisiones de lotes, propiedad horizontal entre otras cosas que pueden suceder a través de los años.

Este sistema de registro se adecúa con la permanencia del bien, pues lo permanente, es el bien inmueble, lo transitorio son sus dueños, de esta manera inclusive se vuelve sencilla su ubicación, pues el bien inmueble permanece siempre, no así sus dueños.

Tanto en el sistema de folio personal, como en el sistema de folio real, podrían abrirse dos cuentas para la persona natural o jurídica o para el

bien inmueble, causando duplicidad de anotación, y perdiéndose la garantía de la anotación y de la certificación.

La característica de Folio Real, son sus principios, estos no están por ley, son principios, doctrina y el sistema de folio real se caracteriza por los principios registrales de especialidad, publicidad y tracto sucesivo; estos son los principios que diferencian del folio personal, en dónde solo encontramos la publicidad.

Principio de Especialidad.- en alemán se lo conoce como el principio de Spezialhypothek, es el registro conforme su especialidad, si es de bienes, o personas o inmuebles, incluyen los datos básicos, en nuestro país de acuerdo con la DINARDAP, y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se lleva el folio real, el folio personal, y folio cronológico.

Principio de Tracto Sucesivo.- Es una característica del folio real, y se refiere al registro cronológico, y continuo, que en el registro de predio, se lo puede hacer de forma natural, pues los actos van hacia el futuro en la medida de que se los requiera.

El sistema de registro ecuatoriano está conformado por el sistema constitutivo de derecho y de folio real, el mismo que se basa en el almacenamiento según la especialidad, tratándose de bienes inmuebles, el registro se lo hace en función de cada inmueble, cuyo almacenamiento es su identificación, lo que en nuestro país es el número predial.

De ahí, la exigencia que el registro de una transferencia sea perfecto, pues su publicidad a través del registro, se constituye en un derecho constitutivo, siendo este almacenamiento una garantía idónea de la titularidad de un bien inmueble.

Esto significa que la escritura de transferencia debe contener dos partes, la primera, la redacción, cuyas partes las encontramos en la Ley Notarial, y los habilitantes de la redacción de transferencia (minuta) la misma que debe

tener adjunto los documentos necesarios que validen cada elemento de su redacción.

Para coadyuvar en la elaboración de la minuta y sus habilitantes, primero se analizarán los elementos de una escritura que lo encontramos en la Ley Notarial.

ELEMENTOS DE LA ESCRITURA DE BIENES INMUEBLES

Si bien el código civil nos da los parámetros que se debe tener en cuenta para una redacción en una transferencia de bienes inmuebles, es La Ley Notarial en su artículo 29, la que detalla cuales son los elementos de un contrato, y de una escritura, los mismos que son:

REQUISITOS DE LA ESCRITURA:

1. EL IDIOMA.

El idioma en que debe redactarse es en castellano, pues es este el idioma que consta en nuestra constitución, como el idioma oficial del Ecuador; en caso de redactarse en shuar y kiwcha, estos también son oficiales, más estará primero la redacción en castellano.

2. EL LUGAR Y LA FECHA DE LA ESCRITURA.

Lo primero que debe tener la escritura, es el lugar, día mes y año en que se redacta, la hora no es necesaria; estos datos deben ser considerados, por el notario también, pues el tiene jurisdicción y no puede suscribir una escritura fuera de su jurisdicción; más si puede cualquier persona acudir a un lugar diferente al que viven, acudir al notario del lugar y suscribir una escritura de ámbito inmobiliario.

El notario puede suscribir escrituras todos los días de la semana, más sin embargo ahora al depender de un sistema de la Función Judicial, solo puede suscribir cuando se puede conectar al sistema de la Función Judicial, dependiendo del sistema y no de la necesidad de la persona; y es lo que puede suceder con un testamento; en caso de requerirlo, éste deberá

ingresarlo al sistema, caso contrario el Consejo de la Judicatura no lo validará, esta puede ser una limitación en el ejercicio.

3. NOMBRE DEL NOTARIO O NOTARIA.

La escritura siempre llevará el nombre del notario que solemniza el acto, por varias razones, primera para identificarlo, pues de la cantidad que existe, no se podría saber quién lo hizo; luego de ello, cada Notaría tiene su propio archivo, al identificar al notario o notaria, sabremos de que notaría se refiere, además de quien solemnizó el acto notarial.

5. LUGAR DONDE SE REALIZA LA ESCRITURA.

El notario o notaria también deben colocar el Cantón donde se realiza la escritura, y si bien es parte de identificar el lugar del país dónde se solemniza el acto, también identifica la jurisdicción del notario o notaria que está llevando a cabo el acto.

6. COMPARECENCIA EN OTRO IDIOMA.

En caso de que alguno de los comparecientes no entienda el idioma oficial, se requiere de un traductor o intérprete, el mismo también constará en la cláusula de comparecientes, y juramentará el conocimiento del idioma y la traducción que le hace al compareciente; esta juramentación puede ir al inicio o al final de la escritura.

7. LA FE DE CONOCIMIENTO DEL NOTARIO.

Una vez que estén los comparecientes, el notario debe dar fe de que los conoce, para lo cual deben estar en su presencia y presentar su cédula de ciudadanía o pasaporte; si uno de ellos no tiene su cédula o pasaporte, se requerirá de testigos que validen su existencia, así dice la ley, más sin embargo un notario no podrá realizar esta última validación, pues ahora vía reglamento, le corresponde adjuntar el documento que se imprime del Registro Civil; si no adjuntan la copia de la cédula de ciudadanía, puede ser sancionado sin mayor análisis.

8. LA PRESENCIA DE TESTIGOS.

Si las partes requieren de testigos, ya por carecer de cédula de ciudadanía, o por ser un testamento, o porque lo solicita un otorgante, se colocarán sus datos y se señalarán su comparecencia como testigos, que incluya sus números telefónicos, correos electrónicos y domicilios.

9. LA CAPACIDAD.

El notario también agregará luego de la comparecencia, la capacidad con que comparecen las causas; sin embargo, ésta siempre quedará en riesgo para el notario, pues puede suceder que existan problemas mentales o psicológicos que él desconozca, que ponga en riesgo su función; de la misma manera no sabe el notario si tiene algún tipo de incapacidad relativa.

10. LA FE DE LECTURA.

La notaria o el notario, también dará lectura de la escritura a las partes y dejará constancia escrita de que así lo ha hecho, mediante una frase que diga que la presente escritura ha sido leída a los comparecientes.

11. SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTES.

Todos los comparecientes suscribirán el documento, incluidos los intérpretes, testigos y las partes, en caso de no saber firmar, colocarán su huella.

REQUISITOS BÁSICOS DE LA MINUTA Y REVISIÓN.

1. COMPARECIENTES:

Los comparecientes son todos aquellos que deben estar presentes en la escritura a realizarse, si se trata de la compraventa de un bien inmueble, deberán comparecer el vendedor y el comprador; si se trata de una aclaración, comparecerá el afectado directamente; si es una persona

jurídica, su identificación será el RUC y el representante legal, con su nombramiento e inscripción.

Para los vendedores, si en caso se represente a alguien, comparecerá con el debido poder; si es un menor de edad, se requiere la autorización judicial; si se trata de un interdicto, comparecerá un curador; si la persona es mayor de edad y su estado no es lúcido, o tiene una muy avanzada edad, se solicita la interdicción definida por el Juez.

Para el caso de compradores, el código civil permite la adquisición de bienes a nombre de terceros, si es menor de edad lo representará su madre o padre, o un representante mayor de edad, sus abuelos o su curador.

VERIFICACIÓN: Se debe verificar el estado civil en que adquirieron los ahora vendedores, si son los mismos, no hay problema, más si embargo si hay un divorcio, corresponde ver si existió una liquidación, quien es el dueño a posterior con quien quedó el bien o si no hay liquidación deben comparecer los dos, etc.; en caso de ser persona jurídica, su documentación.

DOCUMENTACIÓN O HABILITANTES: Deberán estar las cédulas de ciudadanía y papeletas de votación de cada uno de los comparecientes, incluidos testigos, con copia a color y clara, además debe ser el nuevo formato de la cédula de ciudadanía, debe ser la cédula vigente, pues si hay una cédula posterior, el sistema del Registro Civil lo dará a conocer, y la persona deberá traer la correcta u obtener una nueva cédula de ciudadanía; debe coincidir el estado civil, la edad; si es persona jurídica, debe ir el RUC, el nombramiento del representante legal, su inscripción en el Registro Mercantil y su cédula de ciudadanía vigente o pasaporte de ser extranjero solamente; y la autorización de la Junta o Asamblea de accionistas para la transacción a realizar o de los estatutos que le autorizan.

Conforme lo dispone el Código Orgánico General de Procesos COGEP, se deberá incluir la edad, y la ocupación o profesión además de la dirección domiciliaria, y el correo electrónico.

Esta cláusula quedará de la siguiente manera:

Ejemplo 1:

“CLÁUSULA: DE LOS COMPARECIENTES.-

Intervienen en la celebración de este contrato, por una parte, los cónyuges señores LUIS ANTONIO MARIACIS LARAS ecuatoriano, con cédula de ciudadanía 1720365412, de 67 años de edad, de ocupación comerciante, con número telefónico 0997854231 y correo electrónico: Luis mariacis@hotmail.com; y LAURA ROSA GUIÑA SEPA, ecuatoriana, de 65 años de edad, de ocupación ama de casa, con número telefónico 09874563215 y correo electrónico: lauraquiña@gmail.com; ambos ecuatorianos, domiciliados en el Cantón Quito, en Cotocollao, Calle Siena No. E28-56 y Av. Ilaló; a quienes más adelante se los llamará simplemente «vendedores»: y, por otra parte, el señor MARLON JULIO SIGUI LAPA, ecuatoriano, de 35 años de edad, de profesión ing. Mecánico, con número telefónico 098532154 y correo electrónico: marlosigui@yahoo.com; a quien más adelante se lo llamará simplemente «comprador» Los comparecientes declaran ser ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, casados entre sí los dos primeros y divorciado el último.”

MÁS EJEMPLOS

“COMPARECIENTES.- comparecen por una parte, la señorita MARCELA TERESA VALVERDE ARANGO, de estado civil soltera, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero MARCELO ESTEVEZ TEMASCEL ROJAS, de estado civil divorciado, gerente general y como tal representante legal del Banco de Seguridad del Litoral, según consta del poder especial y más documentos que se agregan como habilitantes; entidad, que para los efectos legales se denominará “EL BANCO” y/o “EL ACREEDOR”; por otra parte, el señor MAURICIO ANDRANGO CUASCO, de estado civil divorciado, en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de

la compañía CRIOLISA CONSTRUCTORES CIA. LTDA., conforme consta del nombramiento que se adjunta como habilitante; quien en adelante se llamará "LA PARTE VENDEDORA"; y, por otra, los señores cónyuges JJ y MM, de estado civil casados entre sí, por sus propios derechos; quien(es) en lo posterior se llamará(n) "LA PARTE COMPRADORA" y/o "DEUDORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, capaces de contraer obligaciones, domiciliados en la ciudad de Quito el primero, Avenida Amazonas N treinta y cinco guión ciento ochenta y uno (N35-181) y Japón; **Teléfono** cero dos tres nueve siete cero cinco cero cero; **Correo electrónico:** controversias@banco.fin.ec; de tránsito por éste cantón; la segunda parte en calidad de vendedor con la siguiente información; domiciliados en el cantón Quito (Guayllabamba, Calle Hideyo Noguche y Diez de Agosto); Teléfono: cero nueve nueve cero cuatro dos cuatro siete nueve cinco; Correo electrónico: 7mauricio@hotmail.com, de tránsito por éste cantón; y la tercera parte en calidad de comprador(es) con la siguiente información; domiciliado(s) en la parroquia Tabacundo, cantón Pedro Moncayo (Barrio María Dolores Calle Panamericana Norte vía Otavalo y Simón Bolívar); Teléfono: cero nueve seis nueve cuatro dos cinco uno cero siete (0969425101); Correo electrónico: aqjorg@gmail.com; de éste Cantón; a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía cuyas copias adjunto a esta escritura."

2. ANTECEDENTES.

La cláusula de los antecedentes va la forma en que adquirieron el dominio los dueños actuales, que se convierten en vendedores; en el antecedente debe ir la forma de adquisición anterior que se hizo del bien inmueble, con el detalle de los titulares del bien y del bien objeto de la transferencia, datos que si bien están en la escritura anterior, se lo encuentra en el certificado de gravámenes, que, aunque no es habilitante exigido por la ley, debe estar como parte de la documentación de la escritura y deberá contener los linderos.

Si se trata de una aclaración o ampliación, se indicará la referencia a la escritura que se va a aclarar o a ampliar, y la razón o error existente, y el habilitante será la escritura anterior a aclarar o ampliar.

Si se trata de una adjudicación, se detallará la forma como se adjudicó, y su habilitante será la sentencia si es judicial o el Acta de la Cooperativa que adjudicó la misma, que deberá estar protocolizada con la firma del presidente y secretario de la cooperativa.

En casos de particiones, subdivisiones, unificación de lotes, o propiedad horizontal, actos inmobiliarios, pero de origen no litigioso, se contará con la documentación que la apruebe por parte del Municipio, es decir los informes favorables, y el informe jurídico que lo valida, además de la petición al notario de elevar a escritura pública.

Esta cláusula quedará de la siguiente manera:

Ejemplo 1:

*“CLÁUSULA: ANTECEDENTES.- La Compañía INMOBILIARIA S.A, en liquidación es dueña y propietaria de la casa número **CIENTO TREINTA, planta baja, alícuota parcial cincuenta y ocho por ciento, jardín frontal alícuota parcial sesenta y dos por ciento, bodega, alícuota veinte y tres quince por ciento, estacionamiento cinco alícuota parcial cero punto cero veinte por ciento, área Lavado y secado, alícuota parcial cero punto cero veinte y siete por ciento, alícuota total cero punto cincuenta y cinco ochenta y dos por ciento, que forma parte del Conjunto Residencial Habitando** situado en la parroquia Conocoto cantón Quito provincia de pichincha , el mismo que lo adquirió por Compra venta a los señores JORGE ANDRÉS Y ROBERTO RAÚL LEON MENDEZ, según escritura pública celebrada el tres de junio de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario doctor Mauricio Cárdenas, e inscrita en el Registro de la Propiedad el veinte de junio de mil novecientos ochenta y cinco, bien este que se encuentra inmerso dentro de la declaratoria de propiedad horizontal, según*

escritura pública celebrada el veinte de abril de mil novecientos noventa y ocho ante el doctor Marcelo Genaro notario décimo sexto de este cantón, e inscrita el quince de abril de mil novecientos noventa y ocho, así mismo se realiza una Aclaratoria de la declaratoria de propiedad horizontal, según escritura pública celebrada el diecinueve de noviembre del dos mil ocho, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctora Liz Cárdenas, e inscrita el dos de diciembre del dos mil Ocho. Régimen este que el comprador declara conocer y por lo tanto se somete al mismo”.

“SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) *Mediante escritura pública de Partición y Adjudicación, otorgada ante el Notario Doctor Ángel Ramiro Barragán Chauvin, el dos de agosto del dos mil ocho, legalmente inscrita el diecisiete de octubre del mismo año, en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Moncayo el señor LLL, de estado civil casado con la señora EE, se le adjudica por los señores PP, MM Y RR, la nuda propiedad sobre un lote de terreno signado con el número UNO, de la superficie de ochocientos dieciocho metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados, ubicado actualmente en el sector urbano Mojanda de la parroquia La Esperanza, cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha, el mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones; Norte.- Con servidumbre de tránsito existente de tres metros de ancho, en la longitud de cuarenta y nueve metros con ochenta centímetros; Sur.- Lote dos, en la longitud de cuarenta y nueve metros con treinta y un centímetros; Este.- Con propiedad del señor Manuel Morocho, en la longitud de dieciséis metros con cincuenta y cinco centímetros; y, Oeste.- Con camino público, en la longitud de dieciséis metros con sesenta y cinco centímetros, cabe resaltar que en este título, los señores LL, PP, MM, y RR; tienen a bien RATIFICAR en todas y cada una de sus partes la escritura de compraventa realizada a*

su favor por su madre NN; haciendo suyas todas y cada una de las cláusulas constantes en la misma.- La señora Nicolaza Tallana Acero, conserva el derecho de Usufructo Vitalicio.- b) Los señores Leonardo Abel Alcocer Tallana, Pablo Elías Alcocer Tallana, María Yolanda Alcocer Tallana, Manuel Mauricio Alcocer Tallana y Rosa Margarita Alcocer Tallana, en ese entonces menores de edad adquieren la nuda propiedad; y la señora NICOLAZA TALLANA ACERO, el derecho de usufructo sobre el lote de terreno de mayor extensión del que se adjudicó, mediante compra a los cónyuges señores Juver Edison Mafla Gómez y Graciela Isabel Mantilla Valencia, según escritura pública celebrada el veinte y seis de octubre del año mil novecientos ochenta y siete, ante el notario encargado de este cantón, señor Rodrigo Heredia, inscrita el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y ocho en el Registro de la propiedad del Cantón Pedro Moncayo.”

3. LINDEROS

Los linderos del bien inmueble que se transfiere deben estar completos, norte, sur, este y oeste, si el bien inmueble pertenece a una propiedad horizontal se incluirán los linderos del bien inmueble total, y los singulares, si es una propiedad horizontal en edificio, también se incluirá el nivel al que se encuentran y los linderos superiores e inferiores; primero se colocan los linderos del bien inmueble general, y posteriormente los que se adquieren, como oficina, departamento, bodega, parqueaderos, y cualquiera adicional, un ejemplo de esta cláusula es:

“CLÁUSULA: DE LOS LINDEROS GENERALES: LINDEROS GENERALES del Conjunto Residencial Habitando son: NORTE.- Con propiedad del Doctor Mario Jarrín Méndez, en ciento sesenta y un metros sesenta centímetros, propiedad varios colindantes, señores Rafael Pazmiño, Diego paredes y otros, en doscientos cincuenta y nueve metros con ochenta y cuatro centímetros. SUR.- Rio Pita en trescientos ochenta metros con sesenta y siete centímetros; y, con

propiedad del Ingeniero Martínez, en treinta y ocho metros con siete centímetros. ESTE.- Con propiedad del Ingeniero Martínez, en doscientos metros con cuarenta y dos centímetros, y, en otra parte más cercana con el Río Pita, también limita con la propiedad del citado ingeniero en noventa y un metros con trece centímetros; y, OESTE.- Con propiedad del Doctor Darío Jesús, en sesenta y nueve metros con cincuenta centímetros, hasta la vía de acceso a la propiedad, materia de esta compraventa; y, con el mismo Doctor Darío Jesús, comenzando al otro lado de la mencionada vía de acceso, en dirección al Río Pita, en sesenta y siete metros con veinte centímetros. La superficie del inmueble es de seiscientos noventa y cuatro metros cuadrados, setenta decímetros cuadrados, aproximadamente. NIVELES, ÁREAS ALÍCUOTAS Y LINDEROS SINGULARES DEL DEPARTAMENTO 403: Nivel más diez punto catorce. ÁREA CUBIERTA: ciento diecinueve metros cuadrados, ochenta y un decímetros cuadrados. LINDEROS SINGULARES DEL DEPARTAMENTO 403: Norte.- En nueve punto noventa y seis metros, con departamento cuatrocientos uno y circunvalación peatonal N más diez punto catorce; Sur.- En nueve punto noventa y seis metros con vacío al retiro frontal; Este.- En trece punto treinta metros, con departamento cuatrocientos cuatro y circulación peatonal, N más diez punto catorce; Oeste.- En trece metros treinta centímetros con vacío al retiro lateral izquierdo; Superior.- En ciento diecinueve punto ochenta y un metros cuadrados, con N más trece punto catorce; Inferior.- En ciento diecinueve punto ochenta y un metros cuadrados, con N más siete punto catorce. NIVELES, ÁREAS y LINDEROS SINGULARES DEL PARQUEADERO SESENTA Y NUEVE: Nivel menos once punto cincuenta y nueve. ÁREA CUBIERTA: Trece metros cuadrados, cincuenta y ocho decímetros cuadrados. LINDEROS SINGULARES DEL PARQUEADERO SESENTA Y NUEVE: Norte.- En cinco punto cuarenta metros, con parqueadero sesenta y ocho N guión rampa; Sur.- Cinco punto cuarenta metros, con parqueadero setenta N menos once punto cincuenta y nueve; Este.- En dos punto cincuenta metros con muro de contención, N menos once punto cincuenta y nueve; Oeste.- En dos punto cincuenta metros con

circulación vehicular N menos once punto cincuenta y nueve; Superior.- En trece punto cincuenta y ocho metros cuadrados, con N menos ocho punto setenta y uno; Inferior.- En trece punto cincuenta y ocho metros cuadrados, con suelo. NIVELES, ÁREAS Y LINDEROS SINGULARES DEL PARQUEADERO SETENTA: Nivel menos once punto cincuenta y nueve. ÁREA CUBIERTA: Catorce metros cuadrados, cincuenta y seis décímetros cuadrados. LINDEROS SINGULARES DEL PARQUEADERO SETENTA: Norte.- En cinco punto cuarenta y seis metros, con parqueadero Sesenta N menos once punto cincuenta y nueve; Sur.- Cinco punto cincuenta y dos metros cuadrados, con Bodega S cuarenta y tres N menos once punto cincuenta y nueve; Este.- En dos punto sesenta metros con muro de contención, N menos once punto cincuenta y nueve; Oeste.- En dos punto sesenta metros con circulación vehicular N menos once punto cincuenta y nueve; Superior.- En catorce punto cincuenta y seis metros cuadrados, con N menos ocho punto setenta y uno; Inferior.- En catorce punto cincuenta y seis metros cuadrados con suelo. En todo caso, las partes se remiten expresamente a los niveles, áreas y linderos establecidos en la Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Habitando.”

4. OBJETO DE LA MINUTA.

El objeto de la minuta es el acto a realizarse, es la esencia misma que da origen al contrato y se lo detalla como: la compra venta del bien inmueble, la promesa de compra venta; las aclaraciones; ampliaciones, adjudicaciones, declaraciones, unificaciones, etc., en esta cláusula se detalla el acto a realizar, y es uno de los elementos obligatorios que deben redactarse según el Art. 29 literal 8 de la Ley Notarial, por obvias razones, al ser el elemento esencial que da origen al contrato; ejemplos de estas cláusulas son:

“CLÁUSULA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- *Con el objeto de garantizar el pago oportuno y completo de las obligaciones contraídas*

o que contrajeran a futuro a favor de la Cooperativa San Gregorio, por parte del señor PAULO GABRIEL VELASQUEZ DELGADO; así como, para garantizar el pago de los intereses, los de mora, costas judiciales y honorarios profesionales, si a ello diere lugar; el DEUDOR HIPOTECARIO PRINCIPAL Y SOLIDARIOS señores POLO GABRIEL VELÁSQUEZ DELGADO Y MANUELA TERESA MEJÍA PÁEZ, legalmente representados por su mandatario el señor PAULO GABRIEL VELASQUEZ DELGADO, renunciando los beneficios de orden y excusión legal, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ESPECIAL Y PREFERENTE a favor la Cooperativa San Gregorio, sobre el lote de terreno signado con el número UNO, ubicado, parroquia Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha.- el lote de terreno, está circunscrito dentro de los siguientes linderos y área; NORTE.- Con el lote Numero dos, de propiedad de los vendedores, en una longitud de veinte y tres metros, diez centímetros; SUR.- En una longitud de treinta y cinco metros, diez centímetros, ESTE.- Con la calle K, hoy Carlos Rodríguez, en diez y nueve metros, cincuenta centímetros, OESTE.- Con veinte y un metros, con el lote Número cinco, hoy propiedades del Sr. Milton Kevin Sangucho y Mariana Velásquez. Con un área total de cuatrocientos seis metros cuadrados. (406 m²); y, sobre las demás obras complementarias existentes o que llegaren a existir en el futuro, así como todos los bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación de conformidad con las disposiciones del Código Civil, al igual que, todos los aumentos y mejoras que reciban en el futuro dichos bienes, de tal manera que la hipoteca que se constituye se la hace sin ninguna clase de reservas ni limitaciones.”

“Cláusula: Declaración juramentada:- los cónyuges señores VINICIO CARLOS AGUIRRE CUERO Y TERESA JOHANA BELTRÁN TABASCO, para cumplir con expresas disposiciones legales, en este acto, libre y voluntariamente y con juramento, declaran lo siguiente: Declaramos bajo juramento que en la casa siete, compuesta por: planta baja, planta alta, segunda planta alta, porche, parqueadero catorce, parqueadero quince,

patio posterior, terraza, terraza dos, que forma parte del Edificio “Conjunto Residencial Montecarlo”, construido en el Lote de terreno número tres, fraccionado del inmueble número treinta y dos, ubicado en las lotización de la Hacienda la Armenia, situado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, Provincia de Pichincha, no existe administrador, es decir no se paga expensas, y si existieren pagos pendientes actuales o futuros la compradora se compromete a pagarlos, por lo que liberamos de toda Responsabilidad al señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito por este concepto.”

5. CUANTÍA, GASTOS, PRECIO, VALOR DE VENTA.

La siguiente cláusula es la del valor de acto, esta cláusula SIEMPRE debe estar en la minuta, si es una compra – venta, irá el valor real de la compra venta. En años anteriores se colocaba un valor inferior al real, hecho que no se lo debe hacer en la actualidad, primero porque el movimiento de los bienes inmuebles es mucho más veloz en la actualidad, y la transferencia de bienes inmuebles tiene un costo impositivo, que depende del valor del bien inmueble; además un valor impositivo, conocido como plusvalía, que va disminuyendo con el pasar de tiempo, de ahí que debe ir el valor real de la transferencia, o de lo contrario se puede afectar a una de las partes

En la actualidad existe un desconocimiento sobre el valor en que uno puede vender un bien inmueble, y abogados y notarios piensan que no se puede vender a un valor inferior al señalado por el Municipio, esto no es verdad; lo que sucede, es que si el valor es inferior, la carga impositiva dependerá del valor superior, es decir del establecido por el Municipio, pero el Estado jamás en un país que se respeta la propiedad

privada, puede exigirnos a que valor vender un bien inmueble, este puede ser superior al avalúo municipal, igual inferior, muy inferior y se lo puede regalar, bajo la figura de donación; es un valor que depende de su dueño, es parte del libre comercio que tenemos.

Pero cuando no hay un valor establecido, porque no es transferencia, o venta, sino es una aclaración, una adjudicación, una subdivisión, una declaratoria de propiedad horizontal o una unificación; esta cláusula deberá existir siempre, si no hay valor, se pondrá en esta cláusula “Que la cuantía es indeterminada”.

En caso de existir cuantía, es decir un valor a cancelarse, se debe señalar como se va a cancelar, o como se lo ha cancelado ya, cuanto en efectivo, cuanto en cheque, de que banco, que número de cheque, las fechas del pago o de los pagos.

También se deben considerar los gastos que origine la transferencia, independiente del precio del bien inmueble, estos gastos son los de abogado, de notario, de inscripción de la escritura, copias, y cualquier otro valor imputable al gasto de la realización de la escritura, en esta cláusula también deben ir los nombres de quienes y como se van a cancelar estos gastos, de tal forma que, un ejemplo de esta cláusula debería quedar:

Ejemplo 1:

“CLÁUSULA: DE LA CUANTÍA .- El valor que han establecido los dueños de la propiedad como justo precio de venta es de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (300.000 USD.);** valor que ha sido cancelado de la siguiente manera: **100.000 dólares por transferencia bancaria, del Banco del Pacífico al Banco solidario de la cuenta de ahorros No. 12354, perteneciente**

a María Auxiliadora Gala Paucar a la cuenta corriente No. 1259954 perteneciente a Henry Germán Escudero Tomalá; la segunda mediante cheque de gerencia de banco de Pacífico de 23 de agosto de 2016, entregado a los vendedores, el 24 de agosto de 2016; y el tercer valor la suma de 100.000 dólares de USA, entregados en este momento de la firma de la escritura en efectivo, en billetes de 100 dólares, cuyas copias y serie adjunto, Todos los honorarios del Notario y Abogado, gastos e impuestos, que demande la celebración e inscripción del presente contrato, así como los de cancelación de la hipoteca, prendas, cuando llegue el caso serán de cuenta de los cónyuges compradores; señores OTTO ALEJANDRO SCHWARZ GILBERT, PAULA JEANNE BACZENKI.”

Ejemplo 2:

“CLÁUSULA.- GASTOS: Todos los gastos e impuestos que demanden la celebración e inscripción de la presente escritura son de exclusiva cuenta y cargo de los Compradores a excepción del impuesto a la utilidad o plusvalía que, en caso de haberlo, será de cuenta de los Vendedores.”

6. PLAZO ENTREGA RECEPCIÓN

Entre la información que debe estar descrita en la minuta, es la fecha en que se hace la entrega del bien inmueble, y que debería hacérselo mediante acta entrega recepción; la fecha de entrega del inmueble por costumbre se lo ha hecho con la firma de la escritura de compra-venta, sin embargo esta entrega del bien inmueble está sujeta a la voluntad de las partes a su conveniencia.

“CLAUSULA.- PLAZO, ENTREGA Y RECEPCIÓN: A) El plazo para la entrega del INMUEBLE materia de esta promesa de compraventa será un mes, a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, estos compromisos y fechas tendrán estrecho condicionamiento con

la cancelación de la totalidad del precio pactado por estos inmuebles; B) Las partes de común acuerdo se ratifican y se comprometen a celebrar el contrato definitivo de compraventa del inmueble singularizado en la cláusula cuarta de este instrumento una vez que LA PROMITENTE COMPRADORA haya entregado y cancelado en su totalidad el precio pactado, en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la suscripción del presente instrumento; por lo tanto la escritura pública de compraventa deberá celebrarse inmediatamente ante el notario respectivo; C) si a la primera notificación LA PROMITENTE COMPRADORA no se presentare a recibir El inmueble singularizado en líneas anteriores o no se la pudiera ubicar en los registros y archivos administrativos de los PROMITENTES VENDEDORES, se realizará una publicación por la prensa notificándole para que reciba el mismo y a partir de esa fecha se establecerá un plazo de quince días para recibir el inmueble y en caso de que LA PROMITENTE COMPRADORA no se presentare en ninguna de las anteriores notificaciones se procederá a dar por terminado la promesa de compraventa y los PROMITENTES VENDEDORES podrá disponer del inmueble a terceras personas.”

7. MULTAS.

Tanto compradores como vendedores tienen la opción de proponer multas en casos de desistimientos de promesas de compra ventas, siendo su potestad establecer los montos, que pueden estar sujetos al precio, o ser valores pre establecidos, un ejemplo de la cláusula multas de una escritura de promesa de compra ventas quedaría:

“SEPTIMA.- MULTAS: UNO: *Si LA PROMITENTE COMPRADORA desiste de esta promesa de compraventa, previa comunicación escrita, automáticamente autoriza a los PROMITENTES VENDEDORES para que retenga el cinco por ciento (5%) del valor total de compra, por concepto de multa,*

*procediendo a la devolución de la diferencia del dinero recibido una vez que los PROMITENTES VENDEDORES consiga un nuevo comprador y haya recibido el precio del bien inmueble materia de este contrato; y **DOS**: Si los PROMITENTES VENDEDORES decidiere rescindir el presente contrato por causa de fuerza mayor, deberá devolver a LA PROMITENTE COMPRADORA en un plazo no mayor de UN MES la totalidad del valor recibido determinado en la cláusula quinta, reconociendo además una multa del cinco por ciento (5%) respecto del valor total del inmueble.”*

8. DECLARACIÓN JURAMENTADA

No existe una forma de advertir cuando los fondos provienen de fondos ilícitos, o se los utiliza para el blanqueamiento de capitales, la forma en que se garantiza una acción posterior cuando estos fondos no tienen un origen lícito, es agregando una declaración juramentada de que los fondos tienen un origen lícito, de esta manera se podría actuar judicialmente en casos de delitos como lavado de activos, terrorismo etc., un ejemplo de esta cláusula quedaría:

“CLÁUSULA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA: LA PROMITENTE COMPRADORA declara bajo juramento que los recursos económicos entregados en virtud del presente contrato, tienen origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades irregulares, por lo tanto se exime a los PROMITENTES VENDEDORES, a sus funcionarios y Abogados de toda responsabilidad por la veracidad de la presente declaración.”

9. TRANSFERENCIA.

Es importante entender que es el dominio, y la tradición, la transferencia, la titularidad, el ánimo de señor y dueño, conceptos que podemos ver en la cláusula de transferencia del bien inmueble; por ejemplo al referirse al

dominio del bien raíz, el código civil en su art. 702 señala que la entrega del dominio se lo hace con la inscripción del título en el libro correspondiente del registro de la Propiedad; mientras que la tradición del bien inmueble se lo hace con la transferencia del bien, de acuerdo con el Código Civil (Art. 686), la tradición es la entrega que hace el dueño de un bien, al nuevo dueño adquirente; es decir que la tradición del dominio, se lo hace con la entrega del bien inmueble, al nuevo dueño, e inscrito en el registro civil, siendo el dominio, para el bien inmueble, su característica la inscripción; dentro del concepto del dominio encontramos también dos conceptos adicionales, que son el uso y el goce, (Art. 599 C.C.) que en términos legales para su disposición se identifican con el usufructo y la nuda propiedad, o como lo señala el código civil, la nuda propiedad es la propiedad separada del goce; el titular de la propiedad puede transferir en forma separada su uso y su goce, así puede disponer con un fin el usufructo y un fin distinto la nuda propiedad.

La posesión es otra característica de un bien, es el ánimo de tenerla como señor y dueño, y así lo define el Código Civil en su artículo 715, sin importar si está en su uso o no, que es diferente a ser el titular del dominio, que es quien con justo título posee un bien, como por ejemplo haberlo adquirido en compra venta, y disponer de la escritura pública (título) de compra.

También es importante señalar si se trata de un cuerpo cierto o de especies, entendiéndose como cuerpo cierto, un entero, como una casa, un departamento, la misma que se la entiende como una propiedad determinada, no son metros cuadrados, independientemente de que se señale su cabida en metros cuadrados, se trata de una unidad completa, delimitada, definida identificada a través de su dirección y numeración, pudiendo ser un lote de terreno, pero perfectamente identificado.

De esta forma cuando se hace la transferencia del bien, se entrega el bien inmueble con su dominio, posesión, en calidad de titular del dominio, pues solo el tiene la condición de disponer del bien inmueble, razón por la cual inclusive se señala que se entregan también sus entradas, sus salidas,

cualquier rincón adicional que pueda entender el vendedor que ese cuarto se podría reservar y que al ser una venta de cuerpo cierto no cabría.

La servidumbre en caso de existir, también se la debe entregar, caso contrario estaría faltando a los usuarios de la servidumbre que ya la tiene suscrita, lo que ocasionaría saneamientos posteriores; la siguiente cláusula es una ejemplificación de transferencia de dominio y posesión.

La nuda propiedad

Ejemplo 1:

“CLÁUSULA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y POSESIÓN: *El vendedor conforme en el precio y su forma de pago, en esta fecha transfiere a favor del comprador, el dominio y posesión del inmueble, con todos sus usos, entradas, salidas, costumbres, servidumbres activas, pasivas y más derechos que le son anexos, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión, o incorporación se los considera inmuebles, construcciones, ampliaciones, así como todos sus derechos reales. Aclarándose que los vendedores se sujetan al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.*

Ejemplo 2:

“CLÁUSULA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- *La Vendedora transfiere a favor de los Compradores el dominio y goce del porcentaje objeto del presente instrumento, con los usos, entradas y salidas; costumbres, instalaciones, construcciones, servidumbres activas y pasivas que le son anexos, sin reserva de ninguna clase.”*

Ejemplo 3:

“SEXTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- El vendedor aceptan el precio recibido, por lo que transfiriere a favor de los compradores el dominio y posesión de la nuda propiedad del inmueble que se halla

descrito en la cláusula segunda, con todas sus entradas, usos, costumbres, que son anexas por ley.”

10. GRAVÁMENES.

El gravamen, es una característica de una obligación que se refiere a un bien inmueble, y conforme la ley de Registro, es obligatorio que el Registro de la Propiedad lleve un libro de gravámenes; de ahí que podamos obtener el certificado de gravámenes al solicitarlo al Registro de la Propiedad; más aún siendo este certificado, solicitado en la actualidad tanto por el notario para la elaboración de la escritura pública, como por el Registro de la Propiedad para registrar la escritura, a pesar de no ser un requisito legal; y es así, que no siendo un requisito legal, podría suplirse la no existencia de gravámenes de los bienes inmuebles con una cláusula sobre gravámenes, la que indicará que no existen gravámenes, y de existir, que no está prohibida su venta. Es decir que no es necesaria esta cláusula, cuando ya se cuenta con un certificado actualizado, más se la recomienda.

Si se debe tener en cuenta que para el caso de hipotecas del Municipio de Quito por mejoras, se subrogará la hipoteca al nuevo comprador; un ejemplo de esta cláusula quedaría como sigue:

Ejemplo 1:

“CLÁUSULA.- GRAVAMENES.- El inmueble materia de esta escritura de compraventa soporta una Hipoteca a favor del Municipio de Quito, para garantizar por las Obras de Urbanización conforme consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad, que se acompaña, por lo tanto la compradora declara conocer y acepta la mencionada Hipoteca por lo que se Subroga a la misma.”

Ejemplo 2:

“CLÁUSULA.- GRAVÁMENES.- El vendedor, declara en forma expresa que sobre el bien inmueble materia de este contrato, no pesa gravamen de ninguna naturaleza.”

11. SANEAMIENTO.

Continuamente se encuentra en escrituras que se obligan al saneamiento por evicción, más lo que no se comprende es el alcance del saneamiento por evicción, primero hay que entender que la evicción se da cuando por sentencia judicial se despoja al comprador de la cosa, ya que aparentemente el derecho o la cosa pertenecía a un tercero; de acuerdo al Código Civil (Art. 1361), el saneamiento por evicción es la figura que se crea para aquel que ha sido molestado en la posesión del bien inmueble.

A través del saneamiento, el comprador puede reclamar si ha sido molestado en su posesión del bien inmueble, ya sea por inquilinos, otros inquilinos, o porque ha supervenido una falla del bien inmueble, que no se mencionó y que afectó su permanencia o el precio; en este caso la escritura señalará si el comprador tiene derecho a reclamar el saneamiento por evicción, o si renuncia a él, para ambos casos deberán las partes hacer constar sus intereses con respecto al saneamiento por evicción, la cláusula siguiente ejemplifica esta característica.

Ejemplo 1.

“CLÁUSULA.- SANEAMIENTO.- El inmueble donde se encuentran el porcentaje materia de esta no está limitado en su dominio, conforme consta del certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón Quito, no obstante la vendedora se somete al saneamiento en la forma determinada por la ley.”

12. ACEPTACIÓN.

Nuestro país acepta y se respeta la propiedad privada y el libre comercio, como tal, la transferencia de bienes y bienes inmuebles son libres de realizarse, si se ajustan a lo que señala la ley, como por ejemplo si se trata de bienes inmuebles su transferencia se realizará vía escritura pública y se registrará en el respectivo Registro de la Propiedad del cantón donde se

encuentra el bien inmueble; es decir se trata de un acto de voluntad personal, y de ahí, que manteniéndose en un régimen de libre comercialización, la cláusula de aceptación, es la muestra de que el acto o transferencia es libre y aceptado por las partes, indistintamente de que se la entienda como aceptada con la comparecencia libre y voluntaria ante el notario o notaria, y suscribiendo la escritura; un ejemplo de esta cláusula sería:

Ejemplo 1:

“CLÁUSULA.- ACEPTACIÓN: Los comparecientes aceptan en todas sus partes el contenido de la presente escritura, por ser en beneficio y seguridad de sus intereses.

Ejemplo 2:

CLÁUSULA.- ACEPTACION.- Las partes contratantes aceptan el presente contrato de cesión de participaciones en todas sus partes por así convenir a sus intereses.”

13. AUTORIZACIÓN.

Tal como se indicó en el numeral anterior, nos encontramos ante actos de libre comercio, por otro lado el Registro de la Propiedad goza del principio de rogación, al igual que el notario, principio, que a lo mejor se contrapone con el principio constitutivo que tiene la inscripción de la transferencia de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad, que convierte a la inscripción como obligatoria; pero esta obligatoriedad no es perseguida por la institución, sino que debe ser solicitada, motivo por el cual respetando ese principio de rogación del Registro de la Propiedad, en la escritura deben las partes autorizar el acudir al Registro de la Propiedad para solicitar

la inscripción del acto referente al bien inmueble, es decir la escritura pública que han suscrito.

Ejemplo 1:

*“**CLÁUSULA.- AUTORIZACIÓN:** Los vendedores autorizan a la compradora para que solicite la inscripción de la presente escritura ante el señor Registrador de la Propiedad correspondiente.”*

14. DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Parte de una relación comercial, o no comercial es el régimen al que se someten en caso de diferencias (controversias) necesario, sabiendo que hay diferentes regímenes, a pesar de la unificación judicial, primero se cuenta con la justicia común administrada por el poder judicial (aparentemente en estos tiempos); también existen los Tribunales de Mediación y Arbitraje, los que pueden existir con el cumplimiento de los requisitos de ley; también se respeta la justicia indígena, a más de ello puede darse que se trate de diferentes jurisdicciones, como por ejemplo de diferentes provincias, o diferentes países, razón por la que en todo tipo de contratación debe constar cual es el régimen para solucionar diferencias entre las partes; en dónde se especificará si se someten a la justicia común, o al Tribunal de Mediación, si es Arbitraje, bajo que parámetros, y si se trata de diferentes provincias en cual jurisdicción provincial, e inclusive si se trata de diferentes países, a que país se someterá la diferencia, independientemente de que se respete la “lex domicilii”, que rige en el mundo, es decir que se establezca la jurisdicción del lugar dónde se encuentra el bien inmueble, característica del derecho latino; un ejemplo de esta cláusula la vemos a continuación.

Ejemplo 1:

*“**CLÁUSULA.- DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** De suscitarse conflicto alguno entre las partes, estas fijan su domicilio en el*

Distrito Metropolitano de Quito y se comprometen a iniciar una negociación directa, amigable y de buena fe entre ellas por el término de quince días, de no llegar a ningún acuerdo, las partes las someterán a la resolución de un Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación; el Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito; y, las siguientes normas: a) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación, b) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo en derecho que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral, c) Para la ejecución de las medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno, d) El tribunal arbitral será integrado por tres (3) árbitros, e) El procedimiento arbitral será confidencial, f) El lugar de arbitraje será las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, g) El costo correrá a cargo de la parte contra quien se dicte el laudo.”

Ejemplo 2:

“CLÁUSULA.- JURISDICCION.- *En caso de controversia los comparecientes renuncian domicilio en forma expresa y se someten a los jueces y tribunales de la ciudad de Quito y al trámite verbal sumario o ejecutivo a elección del actor. La compradora queda facultada para solicitar la inscripción de este instrumento en el Registro de la Propiedad correspondiente.”*

15. FIRMA DE ABOGADO PATROCINADOR.

Conforme lo que señala la Ley Notarial en su artículo 29, es obligatorio que el abogado patrocinador, redactor de la minuta suscriba la minuta, quedando su nombre en la redacción de la escritura final.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOTECA

BIBLIOTECA DIGITAL

https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Registro_de_la_propiedad§ion=4&veaction=edit&oldid=99090552&wtswitched=1

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731> Ley para el Registro en Colombia.

Catastro de Propiedad de Chile; escrito por Lili Álvarez Correa.

Labarriega Villanueva; Tesis “Devenir Histórico Del Registro Público De Comercio”.

Gonzales Barrón, Gunther Hernán. “Tratado De Derecho Registral Inmobiliario”, Ediciones Legales. Tomo I. Segunda Edición 2010. Perú.

Gonzáles Barron, Gunter. “Los Principios Registrales En El Conflicto Judicial”. Editorial San Marcos De Aníbal De Jesús Paredes Galván. Lima Perú.

Gutierrez. Nelson; Mohor Elías. “Selección De Temas Registrales” Chile 2014.

Torres Cabrera, Oliva Dra.; Bernal Ordóñez, María Dra.; “Práctica Notarial Y Registral”, Ediciones Jurídicas Carpol. Ecuador. 2013.

Villalva Plaza, Jaime. “Práctica Registral Inmobiliaria Y Mercantil Del Ecuador”. Tomo I, Editorial Jurídica Del Ecuador. Primera Edición 2015. Ecuador.

Zurita Zambrano, Ívole Dr. “Del Sistema Registral De La Propiedad En El Ecuador” . Guayaquil-Ecuador. 2014.

Zurita Zambrano, Ívole Doctor. “Del Sistema Registral De La Propiedades En El Ecuador”. Primera Edición 2014.

LEYES

- i. Código Civil de Chile.
- ii. Código Orgánico de la Función Judicial 2008.

- iii. Constitución de la República del Ecuador.
- iv. Ley de Registro
- v. Ley Notarial del Ecuador.
- vi. Ley de Registro de Datos de Perú;
- vii. Ley de Registro de Datos de Colombia;
- viii. Reglamento del Conservatorio de Bienes Raíces. Chile.
- ix. Sistema Inmobiliario de España.

ANEXO 1

ENCUESTA

1. ¿A ingresado escrituras al Registro de la Propiedad?:

Si

No

2. ¿Han sido devueltas para correcciones?

Si

No

Que tipo de correcciones

3. ¿Cuántas veces le han devuelto las escrituras?

4. ¿Cree usted que debería haber un formato o guía para evitar tantas devoluciones?

Si

No

Qué prodría contener? _____

5. ¿Considera usted que sería útil una reforma a la Ley Registral para mejorar el sistema?

Si

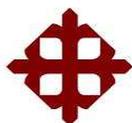
No

Porqué?

6. ¿Alguna sugerencia para la reforma?

**Firma
Fecha**

GRACIAS.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre:

Cédula N°:

Profesión:

Dirección:

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción					
Objetivos					
Pertenecía					
Secuencia					
Premisa					
Profundidad					
Coherencia					
Comprensión					
Creatividad					
Beneficiarios					
Consistencia lógica					
Cánones doctrinales jerarquizados					
Objetividad					

Universalidad					
Moralidad social					

Fuente (Obando, 2015)

Comentario:

.....

Fecha:

Firma _____ CC:



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, **Lucía Margarita Rosa Giler Vera**, con C.C: # **1302241284** autor(a) del trabajo de titulación: **“Procedimientos Y Parámetros Para La Elaboración De Contratos De Transferencia De Dominio De Inmuebles Que Simplifiquen El Acto De Fe Publica Registral”** previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE 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 graduación 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 graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 19 de junio de 2018.

f. _____
Dra. Lucia Margarita Rosa Giler Vera
C.C: 1302241284



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	"Procedimientos Y parámetros para la elaboración de Contratos de transferencia de dominio de Inmuebles que simplifiquen el acto de fe pública registral".		
AUTOR:	Lucia Margarita Rosa Giler Vera		
REVISOR/TUTOR:	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
MAESTRÍA:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	La elaboración de Contratos de Compra Venta de bienes inmuebles		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	19-06-2018	No. DE PÁGINAS:	82
ÁREAS TEMÁTICAS:	La elaboración de Contratos de Compra Venta de bienes inmuebles		
PALABRAS CLAVES:	Contratos de compra – venta; transferencias.		
<p>RESUMEN: Con la publicación en el año 2010 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, los Registros de la Propiedad pasaron a manos de control estatal, y vinieron una serie de cambios, para muchos exagerado, para obtener la inscripción de las escrituras, entre otras, de transferencias de dominio.</p> <p>Los Registros de Inmuebles son carácter mundial, su evolución se ha ido perfeccionando, y su mayor cambio evolutivo fue en el Siglo XX en la forma de almacenamiento de datos, la posta de este cambio fue tomada por Alemania, forma de almacenamiento y principios que fueron tomados por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, que consagra tanto el sistema cronológico y el sistema nuevo llamado "Sistema de folio Real", ahora obligatorio, que es un registro cronológico, por bien inmueble, y exacto, innovaciones que en la práctica aún no se logran dimensionar, por el efecto que generan, el fin de este trabajo es presentar un Manual para los abogados en libre ejercicio, que sirva como base para la presentación de escrituras, y que transfiera al abogado la razón de la exigencia actual del Registro de la Propiedad, que nace en el concepto llamado "Folio Real".</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: 0984001587	E-mail: luciagiler@yahoo.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Maria Auxiliadora 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):			