



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

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

**TEMA: LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y
SU POSTERIOR INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD, CON ESPECIAL REFERENCIA AL CANTÓN BIBLIÁN**

Autor:

Abg. José Luis Guamán Vicuña

GUAYAQUIL – ECUADOR

2018



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Abg. José Luis Guamán Vicuña, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum Moarry, Mgs.
Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

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



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. José Luis Guamán Vicuña

DECLARO QUE:

El examen complejo “Los efectos jurídicos de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con especial referencia al cantón Biblián” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

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

EL AUTOR

Abg. José Luis Guamán Vicuña



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. José Luis Guamán Vicuña

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Los efectos jurídicos de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con especial referencia al cantón Biblián**. Cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

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

EL AUTOR:

Abg. José Luis Guamán Vicuña



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

INFORME DE URKUND

Agradecimiento

En breves palabras, con una profunda y cordial pleitesía, quiero agradecer a todas las personas que de una u otra manera tuvieron que ver con la elaboración de este trabajo de titulación, pues sin su colaboración no hubiese sido posible mentalizar esas formidables ideas compartidas por ustedes en el campo del Derecho, ideas que hoy las plasmo en palabras que servirán como material de apoyo e impulso para muchos estudiosos en este campo del saber.

También quiero agradecer a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, a sus catedráticos y todas aquellas personas que estuvieron al frente a esta Maestría y con trabajo y sacrificio lograron su cometido.

Dedicatoria

Tengo la pasión de aprender día con día algo nuevo, algo que me enseñe a superar las vicisitudes de la vida, porque eso aprendí de una mujer fuerte y luchadora, a confrontar los límites que solo se encuentran en nuestra imaginación y a cruzar las barreras que parecen infranqueables; por tus buenas enseñanzas, por tu paciencia conmigo, porque creíste en mí y me enseñaste a ser un buen hombre, gracias mamá.

Mi refugio, fortaleza y amor se ven reflejados en tu compañía amada esposa, pues todos los días superamos de la mano lo que nos depara el destino, más con la bendición de ver crecer a nuestros hijos que con sus simples ocurrencias hacen florecer la alegría y crean esperanzas basadas en el esfuerzo.

Con todo mi amor, dedico este trabajo a mi padre LUIS GUAMAN PESANTEZ a la memoria de mi madre CIRILA VICUÑA CARPIO, a mi dedicada esposa ZAIDA GONZALEZ CORONEL, a mis amados hijos: JOSE EDUARDO y DANNY JAVIER, gracias porqué sin ustedes no hubiera sido posible cumplir una nueva meta

Contenido

CAPÍTULO 1	2
INTRODUCCIÓN	2
1.1. EL PROBLEMA	3
1.2. OBJETIVOS.....	6
Objetivo general.....	6
Objetivos específicos	6
1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL	6
CAPÍTULO 2	10
DESARROLLO	10
2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	10
2.1.1. Antecedentes.....	10
2.1.2. Descripción del objeto de investigación.....	15
2.1.3. Preguntas de investigación.....	17
2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	18
Leyes y Códigos	18
2.3. METODOLOGÍA.....	27
2.3.1. Modalidad.....	27
2.3.2. Población y unidades de análisis	27
2.3.3. Método de investigación.....	28
2.3.4. Técnicas de recolección de datos	28
2.3.5. Procedimientos	28
2.4. ANÁLISIS.....	29
CONCLUSIONES	40
3.1. Conclusiones.....	40
3.2. Recomendaciones.....	40
Referencias bibliográficas.....	42

Índice de tablas

Tabla 1. Tarifa de servicios del Registro de la Propiedad de Biblián.....	33
Tabla 2. Tarifa: actos y contratos de hipotecas.....	34
Tabla 3. Tarifa: adjudicaciones.....	34

Índice de gráficos

Gráfico 1. Formulario de solicitud de certificados.....	28
---	----

RESUMEN

El presente trabajo revisa, analiza y compara las concordancias existentes entre los artículos de distintas leyes y códigos de la legislación ecuatoriana que explican y declaran los conceptos y los procesos para las escrituras públicas y la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad de cada cantón. Esto, con el objetivo de analizar las formalidades de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, específicamente en el cantón Biblián, en la provincia de Cañar, y conocer los requisitos legales que deben contemplar para que los efectos jurídicos de la escritura pública, como documento público solemne y probatorio en sí mismo, puedan llevarse a cabo para su posterior inscripción.

Palabras clave:

Registro de la Propiedad, escritura pública, cantón Biblián, efectos jurídicos, formalidades, inscripción, bienes inmuebles.

ABSTRACT

This paper reviews, analyzes and compares the existing agreements between the articles of different laws and codes of the Ecuadorian legislation that explain and declare the concepts and processes for public deeds and the registration of real estate in the Property Registry of each canton. This has the objective of analyzing the formalities of the Public Deed and its subsequent registration in the Land Registry, specifically in the canton Biblián, in the province of Cañar, and to know the legal requirements that must be contemplated so that the legal effects of the public deed, as a solemn and probatory public document in itself, may be carried out for later registration.

Key Words:

Land Registry, public deed, Biblián canton, legal effects, formalities, registration, real estate.

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

La escritura pública es un documento público, solemne, y que es una prueba en sí misma y se lleva a la publicidad. En ese sentido, sus efectos jurídicos son puestos en práctica para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad se compone de varios libros, como por ejemplo: Propiedad, Hipotecas, Prohibiciones, etc., en estos libros se inscriben y se registran propiedades que sean consideradas bienes inmuebles e incluso sus limitaciones de dominio. Se debe anotar también que en algunos Cantones se ha fusionado en una sola oficina el Registro Mercantil, que se constituye en un libro más. Todos los bienes raíces y naves que se reputan inmuebles forman parte de esta categoría. Esto de acuerdo a la Ley de Registro y en cuanto a la tradición de estos inmuebles, esta opera a partir de la inscripción en el libro denominado Registro de la Propiedad inscripciones de las que se encarga la Oficina del Registro de la Propiedad, pues en nuestro cantón esta oficina tiene autonomía administrativa conforme lo señala la respectiva ordenanza Municipal con la se crea el Registro de la Propiedad, por consiguiente el Registrador de la Propiedad tiene responsabilidad civil y penal por sus actuaciones en el desempeño de sus funciones.

Los bienes inmuebles son transferidos por escritura pública, no por documento privado. La escritura pública puede ser de varias clases y se pueden llevar inmersas variados acuerdos de voluntad por consiguiente puede hablar de una compraventa, donación, permuta, arrendamiento, etc.

El objetivo de que esas escrituras alcancen su inscripción en el Registro de la Propiedad es para el perfeccionamiento de la tradición o entrega de la cosa materia del contrato, de esa forma existe una constancia para el ámbito probatorio.

Una vez inscrito el título de propiedad y cuando se requiera certificación de la inscripción en el Registro de la Propiedad, uno de los requisitos fundamentales es la escritura pública; esta labor recae de manera exclusiva en la responsabilidad del

Registrador de la propiedad, pues es el responsable civil y penalmente por sus actuaciones ya que el protocolo se encuentra bajo su cuidado quedando de esta manera sometido a responder por errores o faltas que se hayan cometido en la revisión de los documentos, su posterior inscripción y certificación de los mismos.

Existen concordancias entre distintas leyes que explican y declaran los conceptos y los procesos para las escrituras públicas y los registros de la propiedad de bienes inmuebles. El Registro de la Propiedad de cada municipio y sus respectivos Registradores son regidos por lo que autoricen diferentes direcciones y jefaturas, por lo que, enfocados en el caso del cantón Biblián de la provincia de Cañar, es preciso revisar las formalidades de la escritura pública, sus requisitos legales para que esta se dé y no se pueda declarar nulidad, y, por tanto, sea posible proceder a la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de la Propiedad.

1.1.EL PROBLEMA

Para este trabajo de investigación, se debe definir, en primera instancia, qué se entiende por efectos jurídicos. Estos son las consecuencias de las normas, es decir, los resultados que se contemplan en una ley que devienen de una acción o un hecho. En ese sentido, es posible crear, modificar, declarar, conservar, extinguir o transmitir los derechos, obligaciones, o estados civiles, a partir de lo que se establece en una norma. Esto podría equipararse con lo que se conoce como la reacción de una acción.

Para esto, Jiménez y Zeledeón, en su trabajo *Importancia de la Estructura de la escritura pública para la producción de efectos jurídicos* (2010), definen, antes, lo que es hecho y acto jurídico:

Podemos definir como hecho jurídico aquella situación o acontecimiento que por su sola realización o juntamente con otros, liga al Derecho objetivo a la producción de efectos jurídicos, según disposiciones de los ordenamientos jurídicos. El matrimonio como causante del estado conyugal puede ocuparse como ejemplo de hecho jurídico (Albaladejo, 1958, p.6).

Lohmann (1986) considera que el hecho jurídico es un suceso que condiciona una situación de Derecho, y que a causa de ello se tiene una eficacia jurídica (p. 18). Continúa diciendo que, el hecho jurídico no es solamente un acontecimiento de la naturaleza como tal, sino que en él existe una actuación humana, afectando de cierta manera relaciones y posiciones jurídicas (p. 19) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

Los autores, hacen una distinción entre los hechos y los actos jurídicos. Indicando que los primeros “no necesariamente son voluntarios, tal es el caso de la muerte, o de un nacimiento, hechos que son incontrolables por la persona, pero que tiene trascendencia en el mundo jurídico” (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010). En cambio, el acto tiene como elemento principal “la voluntad de las personas” (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

Una escritura es un “documento escrito en el que, con carácter público o privado, se hace constar un acto jurídico. (V. INSTRUMENTO)” (Ossorio, s.f.). Asimismo, según Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, se define a la escritura pública como un “documento extendido ante un notario, escribano público u otro fedatario oficial, con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes” (Ossorio, s.f.). Por tanto, vale también citar la definición de “escribir”, que es “dejar constancia en escritura pública (v.) ante notario o escribano, de un acto jurídico” (Ossorio, s.f.).

Vargas Hinostroza lo define de la siguiente manera:

“De acuerdo con el Art. 165 del Código de Procedimiento Civil, que hace una enumeración extensa más no taxativa de los instrumentos públicos, podemos clasificar a los instrumentos públicos en el orden Administrativo, Jurisdiccional y Notarial, dentro de la clasificación de los instrumentos notariales tenemos: la escritura pública, protocolizaciones, copias- compulsas y diligencias extra protocolares” (Vargas Hinostroza, 2014).

De esta definición podemos deducir que la escritura pública es un instrumento público, un documento requerido para continuar con los protocolos de los registros de la propiedad y por tanto, debe cumplir con las solemnidades y ser realizada según las normas que la rigen.

Por su parte el Registro de la Propiedad, de acuerdo a la antigua Ley de Registro, es un libro en el que se inscriben y se registran propiedades, pero no de cualquier tipo. Solo los bienes inmuebles, raíces y naves que se reputan inmuebles, forman parte de esta categoría (y para esto las escrituras públicas son un requisito). La tradición de los bienes inmuebles opera mediante la inscripción de la escritura en un libro llamado Registro de la Propiedad.

Libro II del Código Civil ecuatoriano, "Art. 703.- La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte".

En ese sentido, diferenciando los bienes registrables y no registrables y siguiendo las normas de publicidad, el Registro de la Propiedad tiene control legal sobre estas acciones y son los Registradores los responsables del manejo y cuidado del protocolo, es así que son responsables por los errores o faltas que se hayan cometido en la revisión de los documentos y su posterior inscripción, incurriendo en responsabilidad civil, penal e incluso administrativa.

Que se den a conocer, se conozcan y se cumplan los requisitos solicitados para poder inscribir en el Registro de la Propiedad es algo de lo que las entidades municipales se deben encargar, para que los ciudadanos puedan llevar a cabo sus trámites sin problemas.

En la actualidad el Registro de la Propiedad al ser administrativamente absorbido por el Municipio, este no deja de tener autonomía administrativa, porque si fuera el caso de que se encuentre supeditado a otras decisiones administrativas las inscripciones se harían por orden del Alcalde o el Consejo de conformidad a sus resoluciones; pero si es cierto que la oficina del Registro de la Propiedad debe trabajar concomitantemente con las diferentes direcciones y jefaturas municipales, por lo que, enfocados en el caso del cantón Biblián de la provincia de Cañar, es preciso revisar las formalidades, requisitos y el proceso que se debe cumplir al elaborar una escritura pública para que esta se dé y no se pueda declarar nulidad; y, por tanto, sea posible proceder a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

1.2.OBJETIVOS

Objetivo general

- Analizar las formalidades de los requisitos legales para la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Objetivos específicos

- Describir cuáles son los requisitos que se deben seguir en el cantón Biblián para el Registro de la Propiedad.
- Examinar si existen problemas entre lo que se establece en las diferentes leyes que rigen las del Registro y el trabajo del Registrador o Registradora en el cantón Biblián.
- Determinar el alcance del control realizado en el Registro del cantón Biblián para proceder a inscribir las propiedades inmuebles.

1.3.BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

Vargas Hinostroza, en su definición de escritura pública, agrega que, en cuanto al otorgamiento ante un notario público y autorización por parte de este, “la

incorporación del documento matriz al protocolo no queda a la liberalidad o discreción del notario” (Vargas Hinostroza, 2014).

Vemos entonces que la escritura pública, se forma o nace a la vida jurídica exclusivamente cuando se incorpora al protocolo EL DOCUMENTO MATRIZ, es un mandato solemne y formal que la Ley ha reservado en consideración al acto o contrato, consecuentemente no se reflexiona, que éste ha nacido a la vida jurídica si no se cumple con aquella, por más que haya acuerdo incluso por más que se haya ejecutado el contrato, así pueden las partes haberse puesto de acuerdo en el precio de un inmueble, puede que las partes ya hayan cumplido con sus obligaciones de pagar el precio y de entrega del predio, a los ojos de la ley no existe escritura pública, y menos aún puede admitirse ejecución. Ésta es una solemnidad propia de la escritura pública y su omisión acarrea la nulidad absoluta, de acuerdo con lo que establece el Art. 1698 del C.C.

Lo manifestado es concordante con lo que dispone el Art. 1478 del Código Civil que dice:

“Hay objeto ilícito en todo lo que contraviene el derecho público ecuatoriano”. En concordancia con lo que dice el Art. 9 del mismo cuerpo legal que establece que: “los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor” (Vargas Hinostroza, 2014).

En esa línea, el autor se refiere a la solemnidad de la escritura pública y lo que lleva a que esta sea declarada nula, aunque quienes desempeñen la compra y las tradiciones de los bienes inmuebles hayan pagado con antelación, pues es necesario que se materialice el acto mediante escritura pública y esta se inscriba.

Entre las funciones y características de una escritura pública, Vargas Hinostroza enuncia las siguientes:

La escritura pública por su Naturaleza:

1. Da forma;
2. Prueba;
3. Da eficacia legal asegurando la autenticidad para el futuro;
4. Garantiza la legalidad o legitimidad del acto; y,
5. Se constituye en un medio de fijación formal que asegure los efectos del mismo, entre las partes y terceros, pues la fehcencia es condición inseparable de la formalidad (Vargas Hinostroza, 2014)

Asimismo, entre los requisitos del instrumento público para que se haga efectiva la escritura pública, el autor propone, revisando artículos que serán analizados en las páginas del presente trabajo, lo siguiente:

- a) Que haya intervenido un funcionario público;
- b) Que ese funcionario público sea competente; y,
- c) Que se cumplan todos los requisitos legales según lo que disponen los Arts. 1697 y 1698 del Código Civil, por cuanto la omisión de un requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, acarrea la nulidad absoluta.

Según la doctrina en caso de falta de instrumento público se aplicaría el principio de la inexistencia jurídica.

“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la Ley requiera esta solemnidad y se mirarán como no ejecutados o celebrados” (Art. 1718 C.C).

Consecuentemente no cabe duda que:

La escritura pública es un instrumento público;

Que éste por su naturaleza y por cuanto constituye el más invalorable de los instrumentos públicos reservado para ciertos actos de trascendencia económica social y familiar, como condición de su existencia es sustancialmente formal;

En reiterados fallos ha sostenido la Corte Nacional de Justicia que la falta de escritura pública no puede ser suplida por ningún otro instrumento público así como la falta de éste no puede suplirse por otra prueba conforme lo determina el Art. 1718 del Código Civil y los vicios o defectos que pudieran imputarle a la escritura la convierten en instrumento privado, siempre que estuviera firmada la matriz por las partes y vale el acto o contrato contenida en ellas conforme el Art. antes mencionado, inciso segundo del C.C.

Cuando la Ley ha exigido como requisito de existencia la escritura pública su invalidez o ineficacia da derecho para que las partes sean restituidas al mismo estado en que se hallaría si no hubiese existido el contrato nulo (Art. 1704 Código Civil) (Vargas Hinostroza, 2014).

La Ley Notarial del Ecuador es la que determina los requisitos para que la escritura pública sea válida, y, como afirma Alfredo Pérez, en su texto *Nulidad de Escritura*, publicado en el portal *Ecuador Enciclopedia Jurídica Online*, “la nulidad de escritura

pública se produce por la omisión o inobservancia de los requisitos previstos en la ley Notarial para la validez de esos actos o contratos” (Pérez, 2015)

CAPÍTULO 2

DESARROLLO

2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1. Antecedentes

Para empezar, es importante recalcar los conceptos de Derecho Registral, y todo lo que interviene en este. Para eso, recurrimos a María Fernanda Astudillo Pesántez, en su trabajo *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*, en el que destaca lo siguiente con respecto a lo que se entiende por el Derecho Registral:

Orbe, sostiene que: “El Derecho Registral es el armónico ordenamiento normativo sobre el procesamiento de datos personales, patrimoniales, contractuales y su conservación para seguridad de los intereses sociales”.

Según el autor Martínez Alegría el Derecho Registral es “La disciplina jurídica que estudia los mecanismos y las instituciones jurídicas, encargadas según el ordenamiento positivo de la publicidad, de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y a los bienes; con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del estado”.

Cabanellas lo define como “El conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del Registro”. De los conceptos dados anteriormente, podemos también desprender que existen diferentes sujetos u objetos materias del Derecho Registral, pudiendo ser estos relativos a las personas, y a los bienes, distinguiéndose estos entre muebles e inmuebles. Entonces tenemos: Derecho Registral Civil, Derecho Registral Mercantil, Derecho Registral Inmobiliario (Astudillo Pesántez, 2009).

En ese sentido, la autora recoge nociones propuestas por otros autores, con las que se puede comprender que el Derecho Registral es el que norma sobre los procesos y mecanismos de las instituciones encargadas para que se lleve a cabo el registro y publicidad de las relaciones de hechos jurídicos de las personas y sus bienes. Y, como lo describe Cabanellas, de este se desprenden sus diferentes tipos.

Más concretamente, Astudillo, citando a Gunther Gonzáles en su obra de Derecho Registral Inmobiliario, menciona que “...el Derecho Registral ‘es el conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de

constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas, y garantías de ciertos derechos de crédito a través del Registro de la Propiedad” (Astudillo Pesántez, 2009).

Citando al mismo autor, resalta que:

“Se entiende por Derecho Registral Inmobiliario al conjunto de principios y normas que estudia el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad legal de los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia a su tráfico patrimonial” (Astudillo Pesántez, 2009).

En cuanto a los antecedentes, Astudillo se refiere principalmente a la Ley de Registro de inscripciones de la siguiente manera:

Nuestra Ley de Registro de inscripciones data del 26 de octubre de 1966 durante la Presidencia Interina de Clemente Yerovi Indaburu, la cual fue publicada en el Registro Oficial número 150- 28-X-66. La misma que ha sufrido dos reformas y está vigente hasta la actualidad, anterior a esta fecha existió el Reglamento de Inscripciones o Registros en la que se hablaba de anotador, conocido hoy como Registrador de la Propiedad.

El Registro, ya sea mercantil o de la propiedad es una institución de carácter público, la cual forma parte importantísima en el estudio del Derecho Registral, pues es el lugar donde se evidencia o cristaliza una serie de preceptos básicos en el estudio de esta materia como son la publicidad, e inclusive lo podemos definir como un instrumento de tal publicidad, pues gracias a estos el público puede conocer todas las modificaciones jurídicas de los inmuebles, esto en cuanto respecta al Registro de la Propiedad y con respecto al Registro Mercantil, vemos que en este podemos verificar las limitantes del dominio de bienes muebles, como son la prenda industrial o la comercial, entre otros contratos de los cuales se derivan efectos jurídicos importantes no solo para las partes, sino para terceros interesados. Al ser estos registros públicos, cualquier persona, sin necesidad de justificar su legítimo interés, puede requerir información acerca de cualquier bien inmueble que se encuentre inscrito en el Registro, es decir a cerca de cualquier acto o contrato inscrito en este (Astudillo Pesántez, 2009).

De acuerdo a lo expuesto, es posible comprender que el Registro es parte integral para llevar a cabo los procesos de inscripción y publicidad, para que estos, además de ser una constancia fidedigna que se prueba por sí sola de un trato, negocio, propiedad, etc., permite que el público las conozca.

Astudillo, además, habla acerca de la finalidad del Registro de la Propiedad, cuando explica que esta es “crear seguridad jurídica a la transferencia de bienes inmuebles, y lo logra otorgando publicidad a ciertos derechos” (Astudillo Pesántez, 2009). Asimismo, enuncia los dos momentos claves del registro y su publicidad:

1. ANTES DE LA ADQUISICIÓN: Anuncia quien es el dueño del inmueble y los gravamen que soporta.
2. DESPUÉS DE LA ADQUISICIÓN: Una vez inscrito el título es invulnerable a reclamaciones ajenas al contenido del registro (Astudillo Pesántez, 2009).

Para tener claro el concepto de Libro de Registro, es preciso indicar que este viene de la Antigüedad. Así lo rescata Astudillo Pesántez cuando señala que:

En Alemania aparecieron en la Edad Media los primeros vestigios de los libros de Registro y si bien con el paso del tiempo, en el Imperio Romano Germánico optaron por implementar la publicidad registral en unos pueblos y otros el sistema romano, al final se impuso el sistema inspirado en la ley prusiana (Astudillo Pesántez, 2009).

De esa forma, la autora agrega información relativa a la manera en la que se ejercía este registro en estas sociedades:

Desde el siglo XIII las llamadas investiduras o acuerdos de transmisión se registraban en libros especiales, llevados en orden cronológico y no solo se registraban transmisiones de propiedad, sino constitución y transmisión de rentas, fianzas y negocios jurídicos de derecho de familia (tutelas y testamentos) (Astudillo Pesántez, 2009).

Citando a Martínez en su Manual de Derecho Registral, Astudillo se refiere al sistema de registro y sus características:

“El Sistema de Registro Inmobiliario es adoptado en Prusia en 1872 por la Ley sobre la Adquisición de la Propiedad y de Gravámenes Reales de Fincas y la Ley de Registro Inmobiliario, ambas del 8 de mayo de 1872”⁹, con las que se elimina la tradición propia del derecho romano. Este sistema goza de las siguientes características:

- La propiedad se inscribe para adquirir derechos, no exclusivamente para gravar el bien.

- La transmisión y constitución de derechos reales requieren del convenio o acuerdo más la inscripción. Si falta el acuerdo el registro sería inexacto (Astudillo Pesántez, 2009).

En ese sentido, la inscripción de la propiedad es un procedimiento que permite que el propietario obtenga los derechos sobre lo que le pertenece y quede registrado, publicado, ante las personas, para facilitar, además, la tradición de los bienes.

En cuanto a las formalidades, la autora recaba las propuestas de Martínez. En este caso, se refiere específicamente a las labores del registrador en el sistema alemán de registro: “Según Víctor C. Martínez ‘los únicos requisitos que el registrador debe verificar son la instancia, el consentimiento y la inscripción previa’” (Astudillo Pesántez, 2009).

Jiménez y Zeledón recaban la historia de los instrumentos públicos, antes de referirse a la escritura pública como tal.

Citando a Baquerizo González (2007), señalan:

Que los instrumentos públicos nacen y surgen por la necesidad que los actos y contratos estén dotados de la respectiva seguridad jurídica, pues ella les otorgará la debida fuerza probatoria que tales actos y hechos se concretaron en un documento auténtico, otorgado por el competente Notario, que da fe del hecho (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010)

Asimismo, al hacer un recorrido a través del tiempo, en cuanto a las formas de utilizar los instrumentos públicos, las autoras, citando a Baquerizo, quien a su vez cita a Carlos Emérito González, señalan:

...la historia del instrumento es breve. Poco estudiada y mezclada con otras materias del derecho, sus hitos a pesar de todo son claros. Primero, la palabra bastó; el instrumento, cosa material (trozo de madera, ladrillo, etc., que simboliza el inmueble o la cosa) representó la voluntad de las partes rudimentariamente expresada, y a medida que la ciencia jurídica avanzaba, fue viniendo el papel y la escritura (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

Cabanellas, en su *Diccionario jurídico elemental*, define al instrumento como:

Del latín *instruere*, *instruir*. En sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua algún hecho o acto.

AUTÉNTICO. El documento otorgado legalmente y autorizado por quien tenga fe pública. (v. Documento auténtico, escritura pública.)

EJECUTIVO. v. Documento ejecutivo.

PRIVADO. v. Documento privado.

PÚBLICO. v. Documento público(Cabanellas, 1993).

Y, precisamente sobre documento público, el autor describe de forma general y como una de sus variantes, el documento público:

*DOCUMENTO. Instrumento, escritura, escrito con que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. En la acepción más amplia, cuanto consta por escrito o gráficamente; así lo es tanto un testamento, un contrato firmado, un libro o una carta, como una fotografía o un plano; y sea cualquiera la materia sobre la cual se extienda o figure, aunque indudablemente predomine el papel sobre todas las demás. Cualquier comprobante o cosa que sirva para ilustrar. Diploma, inscripción, relato y todo escrito que atestigüe sobre un hecho histórico.

PÚBLICO. El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen (Cabanellas, 1993).

En ese sentido, un documento público requiere de solemnidades, formalidades que son revisadas y aprobadas por un notario encargado de dar fe del hecho o acto. Por tanto, una vez que se siguen todos los requisitos, se producen como consecuencia los efectos jurídicos.

El Notario al momento de elaborar el instrumento público deberá ser muy cuidadoso, ya que la omisión o inobservancia de las solemnidades del mismo, produciría su invalidez. En el mismo sentido, tal como lo aclara la definición anterior, el Notario de ninguna forma podrá autorizar instrumentos públicos de oficio o por iniciativa propia, de ser así estaría infringiendo uno de los principios notariales como es el Principio de Rogación. Podemos decir entonces que el instrumento público es un documento que sirve de título legitimador para el tráfico jurídico, es decir apto para el ejercicio de los derechos y exigencia de las obligaciones que constan en él (Ávila Álvarez, 1982, p. 77) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

2.1.2. Descripción del objeto de investigación

En cuanto a escritura pública, María Alejandra de León Barrientos de Ovalle, en su texto *Los efectos de la omisión de requisitos formales en la escritura pública de constitución de sociedad anónima*, cita a Muñoz al momento de definirla de manera general:

Muñoz (1993), en su libro *El Instrumento Público y el documento Notarial*, indica que escritura pública es aquella que está autorizada por notario en el protocolo o su cargo, o requerimiento de porte, en lo que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos pactados (De León Barrientos de Ovalle, 1998).

Cabanellas lo define como “el documento autorizado por notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico” (Cabanellas, 1993).

Jiménez y Zeledón también definen la escritura pública citando a diferentes autores. Por ejemplo, siguiendo lo que propone Argentino Neri (1981), las autoras describen dos acepciones:

...la más simple contempla a la escritura como el papel o documento en el que se justifica o prueba alguna cosa, ahora bien, en su concepción más amplia, considera a la escritura como todo escrito o documento que se realiza con el fin de dejar constancia de algún acto o negocio jurídico, siendo realizadas con el resguardo de todas las formalidades que la ley imponga, autorizadas ante Notario competente, documento que se configura a través de la función notarial designada al escribano (p. 6) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

En el mismo texto, continúan citando a Neri con respecto al cumplimiento de formalidades de las escrituras públicas:

Continúa expresando Neri (1981) que en las escrituras es necesario el cumplimiento de formalidades para dar validez al negocio, tales formalidades consisten en que las escrituras deberán ser extendidas en el protocolo del Notario autorizante, deberá identificarse a los otorgantes, así como los testigos, necesitará de la lectura y firma del Notario concluyendo así con la autorización de este. Constituyéndose así, la forma de la escritura pública, que es la manera legal de expresar voluntad las relaciones jurídicas que dieron vida al instrumento (p. 9) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

Asimismo, las autoras destacan que existen clasificaciones de las escrituras públicas, que, como mencionan, “lo que se intenta es categorizar a las escrituras según el objeto jurídico del que derivan, por la naturaleza de su contenido. Clasificándolas en: Escrituras positivas o negativas; Escrituras unilaterales y plurilaterales y escrituras ‘inter vivos’ y ‘mortis “causa”” (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

Además, recalcan que las formalidades aplicadas a las escrituras públicas corresponden a la garantía de que los efectos jurídicos se den, pues las escrituras de este tipo son documentos que se prueban por sí mismos, por lo que tiene que estar todo en orden para proceder a trámites posteriores:

La escritura, en particular, es auténtica, se prueba por sí misma, catalogándose como perfecto el negocio jurídico por el hecho de la manifestación de las partes, a través del otorgamiento. De esta forma, el instrumento, revestido de autenticidad y legalidad, propaga seguridad jurídica de manera preventiva, que a la vez se desdobra el hecho que ese instrumento público produce efectos en beneficio del negocio (Blanquer Uberos, 2009, pp. 48-49).

Así tenemos que únicamente aquellos instrumentos que estén redactados con sus características, de manera perfecta, serán los que van a desplegar todos sus efectos jurídicos (Chinea Guevara, 2006, p. 375) (Jiménez Pichardo & Zeledón Arancibia, 2010).

En Ecuador, varias son las leyes que rigen los procedimientos de la escritura pública y del Registro de la Propiedad. La Constitución de la República de 2008, en su artículo 265, es la que enmarca a todos los demás códigos y normas. El Art. 265 indica: “El sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades” (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

El Código Civil de Ecuador es un cuerpo legal existente desde el siglo XIX, en el año 1861. Este reúne el Derecho civil en el país y fue reformado por última vez en 2015. En este se pueden abarcar varios de sus artículos referidos a las diferentes clases de bienes, la tradición de estos bienes, los instrumentos públicos y la nulidad o rescisión.

Asimismo, la Ley Notarial vigente en el Ecuador es la que regula el área de la que están encargados los notarios. Además, están: Código Civil, Ley del Sistema

Nacional de Registro de Datos Públicos, Código Orgánico de Organización Territorial, Ordenanzas de cada Municipio y la Ley de Registro.

Cada uno de estos contiene concordancias en cuanto a artículos que se refieren a los tipos de bienes, la tradición de estos bienes, las escrituras públicas y sus formalidades, el procedimiento de inscripción de la propiedad y los casos en que esto se anula. Por tanto, cabe revisar las propuestas de cada uno, y, al enfocar este trabajo específicamente en el caso del cantón Biblián de la provincia de Cañar, vale revisar también las ordenanzas y procedimientos de otros municipios, tanto de las grandes ciudades como de otros cantones del Ecuador.

2.1.3. Preguntas de investigación

Pregunta principal de investigación

- ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la escritura pública que sirven para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad?

Preguntas complementarias de investigación

- ¿Cuáles son las formalidades de los requisitos legales para la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad?
- ¿Cuáles son los requisitos que se deben seguir en el cantón Biblián para el Registro de la Propiedad?
- ¿Existen problemas entre lo que se establece en las diferentes leyes que rigen las del Registro y el trabajo del Registrador o Registradora en el cantón Biblián?

2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Leyes y Códigos

Como se lo ha mencionado antes, la Ley de Registro, en sus artículos que no fueron derogados ni sustituidos en 2010, describe dos objetos de la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que permite que se inscriban.

...tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de 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 la Ley.(Ley de Registro, 1966).

En su artículo 11 enumera los deberes y atribuciones del Registrador, de la siguiente forma, entre los que, para este trabajo, se destacan:

- a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes (...)
- b) 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. Nota: Literal b) sustituido por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 162 de 31 de Marzo del 2010 (Ley de Registro, 1966).

En sus artículos 25, 41 y 56, esta Ley determina qué elementos están sujetos al registro de títulos (entre ellos los relacionados a la propiedad de bienes raíces, es decir, bienes inmuebles), los elementos que debe contener la inscripción del Registro de la Propiedad, y el procedimiento que se debe seguir si hace falta la firma del registrador, parte esencial para la validez del registro. Su contenido se detalla a continuación:

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 (...)

Art. 56-A.- Si en una inscripción o anotación se hubiese omitido la firma del Registrador, la autoridad municipal del cantón o distrito correspondiente dispondrá que firme quien debía haberlo hecho, y si esto no fuera posible, que firme tal inscripción o anotación el funcionario que se halle a cargo del Registro de la Propiedad. Nota: Artículo agregado por Ley No. 72, publicada en Registro Oficial 58 de 14 de Agosto de 1981. Nota: Artículo reformado por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 162 de 31 de Marzo del 2010 (Ley de Registro, 1966).

Los elementos que debe tener una inscripción de título de propiedad y de otros derechos son los que se mencionan a continuación:

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

- 1.- La fecha de 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 de 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 si 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 (Ley de Registro, 1966).

La Ley Notarial, en su Capítulo II, De las Escrituras Públicas, se refiere al concepto y explica el procedimiento que se debe seguir para su redacción. Los siguientes artículos lo explican detalladamente:

Art. 26.- Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:

- 1.- La capacidad de los otorgantes;
- 2.- La libertad con que proceden;
- 3.- El conocimiento con que se obligan; y,
- 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario (Ley Notarial , 2014).

En ese sentido, por su naturaleza, la Ley Notarial especifica la labor de los notarios que son los responsables de revisar, realizar y dar fe de lo que se establece en las Escrituras Públicas. Asimismo, en la ley se establecen los parámetros que se deben seguir para redactar la escritura. Estos se recogen a continuación:

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 si 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 (Ley Notarial , 2014).

De lo expuesto, es posible comprender la solemnidad de la escritura pública y el porqué de que esta sea una prueba en sí misma, pues requiere primero, cumplir formalidades específicas para poder ser reconocida como válida, y esto permitirá que su posterior Registro de la Propiedad pueda, a su vez, también tener validez. La labor del notario, en este caso, es esencial para que, siguiendo las normas establecidas, no haya inobservancia de alguna de estas y que por tanto no se declare nulidad.

El Código Civil describen las varias clases de bienes, principalmente en dos: corporales o incorporales. Las primeras, a su vez, se subdividen en muebles o inmuebles.

Art. 585.- Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que solo se muevan por fuerza externa, como las cosas inanimadas. Exceptuase las que, siendo muebles por naturaleza, se reputan inmuebles por su destino según el Art. 588.

Art. 586.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanentemente, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos (Código Civil , 2015).

Además, en sus artículos 587 y 588 se describen a las plantas como inmuebles a menos que estén en macetas o cajones que permitan su movilización, y señala que se reputan inmuebles, “aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento (Código Civil). En esta categoría entran las losas de un pavimento, los tubos de las cañerías, entre otros.

Art. 589.- Los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las hierbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aún antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas en favor de otra persona que el dueño.

Lo mismo se aplica a la tierra o arena de un suelo, a los metales de una mina, y a las piedras de una cantera.

Art. 590.- Las cosas de comodidad u ornato que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse fácilmente sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, se reputan muebles. Si los cuadros o espejos están embutidos en las paredes, de manera que formen un mismo cuerpo con éstas, se considerarán parte de ellas, aunque puedan separarse sin detrimento (Código Civil , 2015).

Los bienes inmuebles se transfieren por escritura pública, no puede ser por documento privado. Esa escritura pública de uno o varios inmuebles puede tener diverso origen, tal como una compraventa, donación, permuta, arrendamiento, etc. Ese tipo de escrituras, solamente, son las que se inscriben y el objetivo de esa inscripción no es otro que perfeccionar la tradición o entrega de la cosa materia del contrato.

Hay tradiciones que operan de mano a mano; tradiciones como son aquellas que operan para vehículos y otros semovientes, que se hacen con la entrega de las llaves, por ejemplo; sin embargo, en el caso particular de los bienes inmuebles, que no se pueden mover y tienen un gran tamaño o extensión, no se pueden entregar de tal

manera, por la que la escritura pública sirve para su inscripción en el Registro de la Propiedad y esto permite su tradición.

El Código Civil, en sus artículos 686 y 687 describe el concepto de tradición y su proceso:

Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Art. 687.- Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales.

En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial, a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal.

La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o al respectivo mandante (Código Civil , 2015).

Sobre las especies de tradición, el Código Civil especifica, en parte de su artículo 702, que “se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad” (Código Civil , 2015).

Asimismo, en concordancia con la Constitución, las demás leyes y códigos, explica:

Art. 703.- La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el

cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte(Código Civil , 2015).

Asimismo, explica la labor del registrador y los requerimientos que se necesitan, además de los elementos que deben estar contenidos en la inscripción:

Art. 706.-Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso.

La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador.

Art. 711.- La Ley de Registro e Inscripciones determina, en lo demás, los deberes y funciones del registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones.

Art. 712.- Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena (Código Civil , 2015).

Además, el Código Civil también contiene artículos en los que se determina qué es una escritura pública y cuáles son sus elementos, en su apartado “De la prueba de las obligaciones” (lo que concuerda con los demás artículos en los que se indica que la escritura es una prueba en sí):

Art. 1716.- Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. Otorgado ante notario, e incorporado en un protocolo o registro público, se llama escritura pública.

Art. 1717.- El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes. Las obligaciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular (Código Civil , 2015).

Sobre la solemnidad de este documento, en su art. 1718, el Código Civil dicta que “la falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad” (Código Civil , 2015), y continúa diciendo:

...y se mirarán como no ejecutados o celebrados, aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal. Esta cláusula no tendrá efecto alguno. Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del empleado o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado, si estuviere firmado por las partes (Código Civil , 2015).

De igual forma, el Código de Procedimiento Civil también se refiere a los instrumentos públicos, concordando con lo expuesto anteriormente:

Art. 164.- Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. Si fuere otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública.

Se consideran también instrumentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente (Código de Procedimiento Civil , 2011).

Además, en su Art. 920, referido al secuestro de bienes raíces, el Código indica que este “se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón a que éstos pertenezcan; y mientras subsista la inscripción no podrá inscribirse ninguna enajenación o gravamen, excepto la venta en remate forzoso, sin perjuicio de los derechos de terceros” (Código de Procedimiento Civil , 2011).

Específicamente sobre los registros, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos es la que dicta lo que a la publicidad de documentos se refiere. Primero, en su artículo 14, define el 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 (Ley del sistema nacional de registro de datos públicos, 2012).

De la misma forma, detalla las funciones de la administración de registros, en su artículo 15, cuando indica que “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” (Ley del sistema nacional de registro de datos públicos, 2012). En ese sentido, describe la manera en la que cada entidad

(Registro Civil, de la Propiedad y Mercantil) lleva a cabo sus registros. Para este trabajo se recoge el del Registro de la Propiedad: “Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real” (Ley del sistema nacional de registro de datos públicos, 2012). Enuncia que estas actividades las coordina la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. En su artículo 19 también se refiere a la labor de los Registradores de la propiedad y sus características para poder ejercer:

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 (...)

Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidos o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público.

También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley (Ley del sistema nacional de registro de datos públicos, 2012).

En cuanto a los aranceles, en su artículo 33, la Ley indica que:

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial. En el caso del Registro de la Propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste (Ley del sistema nacional de registro de datos públicos, 2012).

2.3. METODOLOGÍA

2.3.1. Modalidad

Este trabajo se realiza bajo una modalidad cualitativa, ya tiene como objetivo analizar el estado de una situación en la actualidad. Se revisa la bibliografía existente, así como fuentes documentales, las leyes, códigos, normas y ordenanzas correspondientes, para poder realizar un análisis comparativo y determinar los objetivos de la investigación, enfocados en revisar las formalidades de las escrituras públicas, sus efectos jurídicos y cuál es el proceso para alcanzar la inscripción de la propiedad.

Para describir e identificar el estado actual del objeto de investigación, en este trabajo cualitativo se aplica un diseño de estudio de casos a partir de la bibliografía recopilada, los artículos analizados y comparados correspondientes al cantón Biblián.

2.3.2. Población y unidades de análisis

A continuación se especifican las unidades de análisis del presente trabajo de investigación (estas están contenidas en el apartado “Análisis”, pero se han revisado e incorporado más unidades de análisis en otras secciones del presente trabajo):

Unidades de análisis	Población	Muestra
Ordenanza para la organización, administración, y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Biblián	38 artículos	7 artículos
Reforma a la ordenanza para la organización, administración, y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón	14 artículos (de la reforma)	5 artículos

Guayaquil		
Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios ancestrales	132 artículos	6 artículos
Código Orgánico de Organización Territorial	598 artículos	1 artículo
Acuerdo ministerial del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	86 artículos	3 artículos

2.3.3. Método de investigación

- Método descriptivo: La descripción se realizó de acuerdo a los artículos de las leyes y códigos, reglamentos, documentos y material bibliográfico, citados relacionados al tema
- Método de síntesis y análisis: Se analizaron y se relacionaron los materiales de lectura citados en el trabajo.

2.3.4. Técnicas de recolección de datos

La técnica de análisis documental fue aplicada en este trabajo ya que se analizó el contenido relacionado al tema, tomando como referencia todas las concordancias en los cuerpos legales citados, como el Código Civil, la Constitución, otros códigos, ordenanza del cantón Biblián, y material bibliográfico disponible.

2.3.5. Procedimientos

- Búsqueda y selección de artículos en los cuerpos legales relacionados al tema de estudio, para determinar las unidades de análisis.
- Búsqueda y recolección de información en documentos existentes y trabajos realizados por otros autores relativos al tema, así como la revisión de la legislación ecuatoriana que responde al tema en cuestión para determinar su

estado actual y realizar una comparación y análisis con respecto a sus concordancias.

- Redacción de las conclusiones de la investigación, en respuesta a los objetivos planteados y las preguntas de investigación.
- Redacción de las recomendaciones.

2.4. ANÁLISIS

Para efectos de este trabajo, el análisis consistirá en una comparación entre las ordenanzas del cantón Biblián con las leyes y códigos expuestos, además de otros cuerpos legales pertinentes y ordenanzas y requisitos para Registro de la Propiedad de Guayaquil.

La ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Biblián, cuya última reforma se dio en 2016, tiene los siguientes objetivos, según su segundo artículo:

- a) Regular la organización, administración, tasas y funcionamiento del Registro de la Propiedad.
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y el catastro institucional.
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio de Registro de la Propiedad.
- d) Promover la prestación del servicio público registral de calidad con eficiencia, eficacia y buen trato.
- e) Establecer los parámetros y tasas por los servicios de Registro (Concejo Municipal del cantón Biblián, 2016).

Según lo establecido, la ordenanza dicta los principios y la función del Registro de la Propiedad del cantón Biblián, en concordancia con las leyes y códigos descritos en páginas anteriores:

Art. 3.- Principios.- El Registro de la Propiedad, se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

Art. 4.- Función.- Su función primordial es la inscripción y publicidad de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes. De conformidad con el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, el Registro de la Propiedad, será administrado conjuntamente entre el GAD Municipal y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. La Dirección Nacional, dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel Nacional, cuyo cumplimiento será obligatorio. El Registro de la Propiedad, deberá actuar en estrecha relación y coordinación con las dependencias municipales, de manera especial con la Jefatura de Avalúos y Catastros en el cruce de la información con la finalidad de interactuar y retroalimentarse en la actualización de catastros de los predios urbanos y rurales (Concejo Municipal del cantón Biblián, 2016).

Asimismo, atribuye la responsabilidad de la emisión de las políticas públicas para orientar y definir las acciones de los registros, sobre las cuales esta ordenanza de Biblián tiene base:

Art. 16.- Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad del Cantón Biblián integra el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. El Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, emitirá las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definirá los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián, administrará y gestionará el Registro de la Propiedad y tendrá capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza (Concejo Municipal del cantón Biblián, 2016).

En cuanto al funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Biblián, la ordenanza dispone:

Art. 28.- Del funcionamiento.- Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad, el Registrador de la Propiedad observará las normas constantes en la Ley de Registro: -Del repertorio, -De los registros y de los índices; -De los títulos, actos y documentos que deben registrarse; -Del procedimiento de las inscripciones; -De la forma y solemnidad de las inscripciones; -De la valoración de las inscripciones y su cancelación. Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.

Art. 29.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad del cantón Biblián, se financiará con el cobro de las tasas por los servicios de registro y con recursos municipales de ser necesarios (Concejo Municipal del cantón Biblián, 2016).

Esto quiere decir, que para el registro de bienes en Biblián se toma lo que la Ley de Registro establece en su artículo 41, citado en páginas anteriores dentro de este trabajo.

De la misma forma, como paso previo a esto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián, en su formulario de solicitud de certificados para el Registro de la Propiedad, se dispone de la siguiente forma:

FORMULARIO DE SOLICITUD DE CERTIFICADOS (Registro de la Propiedad)

Fecha de solicitud: (dd/mm/aa)

TIPO DE CERTIFICADO

Propiedades Constar en el Índice

Ventas Gravámenes y Prohibiciones

Con Historial de : años

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Parroquia Sector

Forma de Adquisición

Propietarios

Vendedores

DETALLE DE LA ESCRITURA

Notario: Cantón

Fecha de Celebración de la escritura (dd/mm/aa)

número de inscripción de la escritura

Fecha de inscripción de la escritura (dd/mm/aa)

PERSONA QUE SOLICITA EL CERTIFICADO

Nombre: Cédula

Dirección

Usará el certificado para el trámite de tipo firma del Solicitante:

CONTROL INTERNO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Fecha de emisión del Certificado: N° de Factura: N° de Certificado:

Importante: En cumplimiento de lo establecido en el inciso quinto del artículo 6 de la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos declaro que mi solicitud está debidamente motivada y justificada; que, no hare uso de esa información sino única y exclusivamente para el trámite descrito anteriormente; declaro además que acepto la responsabilidad del manejo de dicha información. Toda vez que los datos registrales son susceptibles de actualización, modificación o supresión con arreglo a la LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS y LEY DE REGISTRO, me comprometo a comunicar cualquier diferencia legal, contractual o física que exista entre la información certificada y la que consta en actos o contratos, al Registro de la Propiedad y a sus funcionarios para su inmediata modificación; de lo contrario deslindo responsabilidad al Registro de la Propiedad y a sus funcionarios por el uso contrario al ordenamiento jurídico que se dé a dicha información.

Gráfico 1. Formulario de solicitud de certificados (Registro de la Propiedad). Fuente: GAD Municipal Biblián.

En el formulario se solicita del detalle de la escritura pública como requisito para su posterior inscripción de la propiedad. En ese sentido, para obtener el certificado de inscripción de la propiedad, los elementos que deben constar son: Notario, fecha de celebración de la escritura, número de inscripción de la escritura, su fecha de inscripción y el cantón. Por este motivo, cabe recalcar, la escritura pública, como documento público que tiene solemnidad y es una prueba en sí misma, debe seguir las formalidades estipuladas en las leyes anteriormente citadas para poder constar como parte de los requisitos para la posterior inscripción de la propiedad en el cantón.

Teniendo en cuenta que Biblián es un cantón en el que la agricultura es uno de los trabajos desempeñados por la población, que tiene propiedades inmuebles como son las tierras y terrenos, y, de acuerdo a diversos reportes de medios de comunicación (Diario El Mercurio, 2013),(Diario El Mercurio, 2014), (El Productor, 2017), (El

Espectador Azogues, 2018), la entrega de escrituras públicas de tierras y terrenos a campesinos de diferentes cantones de la provincia de Cañar ha aumentado: “En los cinco años de creación, la Subsecretaria de Tierras ha entregado alrededor de 15.000 títulos de propiedad en el Cañar” (El Espectador Azogues, 2018).

En ese sentido, cabe incorporar al análisis, también, los artículos de cuerpos legales, códigos y leyes que se relacionen a la inscripción de propiedad de bienes inmuebles como son las tierras destinadas a los trabajos de agricultura o ganadería.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios ancestrales propone lo que se entiende por tierra y territorio de propiedad ancestral, en su artículo 3:

Artículo 3.- Posesión y propiedad ancestral. Para efectos de esta Ley, se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida. La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos.

El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de tasas e impuestos (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016).

Asimismo, destaca en su artículo 57, las prohibiciones de registros de propiedad en casos en que se trate de tierras estatales.

Artículo 57.- Instrumentos jurídicamente ineficaces. Las transferencias de derechos fundados en "posesiones, derechos y acciones de sitio", "derechos y acciones de montaña" y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables

y la sanción que corresponda(Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016).

Asimismo, señala otras responsabilidades de los Registros de la Propiedad con respecto a lo que solicite la Autoridad Agraria Nacional:

Artículo 70.- Perfeccionamiento. La titulación se realizará mediante acto administrativo de adjudicación de la Autoridad Agraria Nacional en el ámbito de sus competencias y coordinará su perfeccionamiento con los Gobiernos Autónomos Descentralizados (...)

La inscripción de la adjudicación en el correspondiente Registro de la Propiedad la solicitará la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta días siguientes a la adjudicación. Su omisión será causal de destitución del funcionario responsable (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016).

Y, con respecto a las reglas que deben seguir los Registradores, con relación a los territorios en posesión ancestral, la Ley determina lo siguiente en sus artículos 81, 89 y 105:

Artículo 81.- Reglas generales aplicables a territorios en posesión ancestral. Las tierras y territorios ancestrales se sujetarán a las siguientes reglas:

e) En los casos en que exista reconocimiento de derechos colectivos sobre tierras comunitarias o territorios ancestrales, la Autoridad Agraria Nacional o la organización que representa a los titulares de derechos colectivos requerirán la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad del cantón o cantones correspondientes; y,

Artículo 89.- Definición. Para los efectos de esta Ley se denomina contrato agrario a todo acuerdo de naturaleza civil que por la condición económica de las partes del mismo o una de ellas, requiere del amparo y tutela administrativa de la Autoridad Agraria Nacional para la regulación y control de su celebración, ejecución y terminación (...)

Puede realizarse por instrumento privado, escritura pública o por acuerdo verbal. Este último deberá formalizarse mediante declaración juramentada de la parte del mismo que requiere la tutela administrativa del contrato (...)

Las y los notarios y registradores de la propiedad deberán remitir a la Autoridad Agraria Nacional semestralmente la información sobre este tipo de contratos agrarios que se otorguen por instrumento público o se incorporen al Registro de la Propiedad a su cargo (...)

Artículo 105.- Del procedimiento agrario. La afectación para la expropiación de tierra rural se llevará a cabo de acuerdo con las siguientes disposiciones:

d) De haber acuerdo, este y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, 2016).

Sobre territorios, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de un acuerdo ministerial propone las "Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos-rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la dirección nacional de avalúos y catastros". En este se explican consideraciones generales sobre formación de inventario catastral básico, donde se explica cómo proceder en casos de conflictos entre propietarios de un mismo predio, y esto se puede relacionar a los conflictos que se ocasionen en comunas ancestrales.

Artículo 14. Consideraciones generales:

- Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio.- Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la Autoridad Competente dirima el derecho.
- Comunas ancestrales.- Se deberá registrar a nombre de las respectivas comunas ancestrales, de acuerdo con los actos administrativos de constitución, adición o modificación y demás documentos de identificación, expedidos por la Autoridad Competente. Dentro del territorio de las comunas ancestrales no proceden inscripciones catastrales a nombre de otra persona o entidad, salvo que exista previo título de propiedad legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda , 2016).

Asimismo, en el acuerdo ministerial se establecen artículos en relación al mantenimiento del catastro

Artículo 20. Objetivos del mantenimiento catastral

- b. Realizar el control en las transacciones inmobiliarias entre el catastro y el Registro de la Propiedad de cada Entidad Competente (...)

Artículo 39. Requisitos y documentos mínimos.- Son los especificados en el siguiente cuadro (...) (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda , 2016).

En este último punto, en la sección documentos, uno de los requisitos es: Certificado del Registro de la Propiedad.

El Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en su art. 142, concuerda con los demás artículos revisados en este trabajo, y, además, también señala que las tarifas de los servicios de registro de propiedades también son competencia municipal:

Art. 142.- Ejercicio de la competencia de Registro de la Propiedad.- La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de Registro de la Propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales (Código Orgánico de Organización Territorial, 2015).

Con respecto a esto y relacionado específicamente al cantón Biblián, los aranceles corresponden a lo que indica la ordenanza:

Art. 33.- El Registro de la Propiedad del Cantón Biblián aplicará la siguiente tabla por los servicios que presta:

a)

CATEGORIA	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	DERECHO TOTAL DE INSCRIPCIÓN
1	0,1	1200	22.33 % del SBU
2	1200,01	1600	30.26 % del SBU
3	1600,01	2000	38,30 % del SBU
4	2000,01	2400	41.40 % del SBU
5	2400,01	2800	43.66 % del SBU
6	2800,01	3200	46.23 % del SBU
7	3200,01	3600	48.80 % del SBU
8	3600,01	10000	51.37 % del SBU
9	10000,01	20000	77.05 % del SBU
10	20000,01	30000	95.89 % del SBU
11	30000,01	40000	111.30 % del SBU
12	40000,01	50000	133.56 % del SBU
13	50000,01	60000	143.84 % del SBU
14	60000,01	70000	164.38 % del SBU
15	70000,01	80000	169.52 % del SBU
16	80000,01	90000	171.23 % del SBU
17	90000,01	100000	205.48 % del SBU
18	100000,01	150000	256.85 % del SBU
19	150000.01	EN ADELANTE	342.47 % del SBU

Tabla 1. Tarifa de servicios del Registro de la Propiedad de Biblián. Fuente: GAD Municipal Biblián.

b) Por el registro de declaratoria de Propiedad Horizontal y todos los documentos que ésta comprenda la cantidad de 100 dólares.

j) En los actos y contratos de hipotecas se considerará el avalúo catastral de cada inmueble y se aplicará la siguiente tabla:

CATEGORÍA	DESDE	HASTA	TASAS
1	0,1	5.000,00	50,00
2	5.000,01	10.000,00	70,00
3	10.000,01	20.000,00	80,00
4	20.000,01	30.000,00	90,00
5	30.000,01	40.000,00	100,00
6	40.000,01	50.000,00	120,00
7		En adelante se cobrará \$ 120 más el 0,25% por el excedente	

Tabla 2. Tarifa de servicios del Registro de la Propiedad: actos y contratos de hipotecas. Fuente: GAD Municipal Biblián.

- n) Por razones de inscripciones, la cantidad de 10 dólares.
- o) Por certificaciones de constar en el índice, la cantidad de 10 dólares.
- p) Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de 10 dólares
- q) Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, la cantidad de 20 dólares (Concejo Municipal del cantón Biblián, 2016).

r) Por la inscripción de adjudicaciones de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, tramitadas directamente por los beneficiarios se estará a lo dispuesto en la siguiente tabla:

VALOR INICIAL/FINAL	DERECHO DE INSCRIPCION
0.1 a 1000	6% del SBU
1001 a 5000	15% del SBU
5001 en adelante	20% del SBU

Tabla 3. Tarifa de servicios del Registro de la Propiedad: adjudicaciones. Fuente: GAD Municipal Biblián.

En ese sentido, el Registro de la Propiedad del cantón está cumpliendo con lo establecido en los artículos de las legislaciones analizadas en este trabajo.

En comparación con los procesos del GAD de Guayaquil, el Registro de la Propiedad del Puerto Principal señala, en su portal web, los siguientes requisitos:

Se Inscriben los actos o contratos referentes a inmuebles que la ley exige o permite.

- Requisitos para cualquier tipo de Inscripción:

Presentar copia autentica del título respectivo, o de la disposición legal, en su caso es decir copia auténtica del título (notarial, judicial o administrativo) que contenga el acto o contrato cuya inscripción dispone la ley:

- Impuesto Predial del bien o bienes inmuebles (Municipio de Guayaquil)
- Certificado de Avalúos y Registro (ventanilla 58- Municipio de Guayaquil)
- Pago de Impuesto de Alcabalas (Municipio de Guayaquil y adicionales)
- Pago de Impuesto a la utilidades en la transferencia de predios urbanos (Municipio de Guayaquil)
- Pago de Impuesto a la herencia alegado y donación (SRI), según el caso.

Tarifas Especiales.

* Adjudicaciones en virtud a las Leyes expropiatorias..

* Ventas del Municipio, Tarifa US\$1.20 dólares.

* Trámites de las personas con capacidades especiales. La tarifa es de 50%.

* Ventas

- Programa MIDUVI \$1.20

- Programa Mucho Lote US\$1.20

- Realizadas por el Municipio, planes habitacionales de interés social.

* Prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos de acción pública, causas de trabajo y de alimentos (Registro de la Propiedad Guayaquil, s.f.).

En la misma línea, la ordenanza del cantón Biblián tiene similitudes con la de Guayaquil, pues, además de indicar las funciones del Registro de la Propiedad de cada cantón, ambos responden a las leyes y códigos presentados en este trabajo.

CONCLUSIONES

3.1.Conclusiones

- Las formalidades de los requisitos legales para la escritura pública están descritas en artículos de cuerpos legales que concuerdan en su estructura, y en su carácter solemne y probatorio, por lo que para que esta tenga validez, tiene que cumplir con todos los requisitos propuestos en los artículos de las leyes citadas en el presente trabajo, pues así se puede proceder a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, sin inobservancia de las normas y por tanto, evitando problemas en el registro de los bienes inmuebles.
- Cada cantón es encargado de realizar los servicios de Registro de la Propiedad, por lo que las tasas y aranceles son propuestas suyas. En el caso de Biblián, la ordenanza del Concejo Municipal de Biblián en cuanto al funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón funciona acorde a las leyes y códigos superiores que rigen el sistema de registro. Además, teniendo en cuenta que existen tierras destinadas a la agricultura y ganadería, también se tiene en cuenta las leyes que regulan el registro de estos bienes inmuebles, por lo que se actúa conforme a lo estipulado. En ese sentido, los efectos jurídicos de la escritura pública se cumplen ya que esta, al ser un documento público solemne y probatorio en sí mismo, es utilizada de la forma correcta para su posterior inscripción.

3.2.Recomendaciones

- Se recomienda realizar estudios de manera más amplia para recolectar datos actualizados de registros de la propiedad en el cantón Biblián, y atender cuestiones de conflictos, en el caso de haberlos.
- Se recomienda hacer un estudio a fin de que las tablas arancelarias por derechos Registrales vayan acorde a la realidad cantonal, ya que la mayor parte de tierras cumplen la función social de Agricultura familiar, conforme lo hemos descrito en el trabajo.

- Se recomienda que el Departamento de Avalúos y Catastros, mantenga información cruzada y trabajen en paralelo con el Registro de la Propiedad.

Referencias bibliográficas

- Astudillo Pesántez, M. F. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. Obtenido de Universidad del Azuay:
<http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/878/1/07503.pdf>
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario jurídico elemental* (Undécima ed.). Buenos Aires: Heliasa S.R.L. Obtenido de
<http://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Código Civil* . (2015). Obtenido de
https://asesoriajuridica.utpl.edu.ec/sites/default/files/CODIGO-CIVIL_0.pdf
- Código de Procedimiento Civil* . (24 de Noviembre de 2011). Obtenido de
<http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/Codigo-de-Procedimiento-Civil.pdf>
- Código Orgánico de Organización Territorial*. (19 de Enero de 2015). Obtenido de
http://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/01/dic15_CODIGO-ORGANICO-DE-ORGANIZACION-TERRITORIAL-COOTAD.pdf
- Concejo Municipal de Guayaquil. (2011). *La reforma a la ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del registro de la propiedad del cantón Guayaquil*. Obtenido de
<http://www.guayaquil.gob.ec/Ordenanzas/Registro%20de%20la%20Propiedad%20del%20Cant%C3%B3n%20Guayaquil/15-08-2011%20Ordenanza%20para%20la%20organizaci%C3%B3n%20y%20funcionamiento%20del%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20del%20Cant%C3%B3n%20Guayaquil.pdf>
- Concejo Municipal del cantón Biblián. (2016). *La ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Biblián* . Obtenido de
<http://www.gadbiblian.gob.ec/docs/Ordenanzas/registropropiedad.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador*. (2008). Obtenido de
<http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec030es.pdf>
- De León Barrientos de Ovalle, M. A. (1998). *Los efectos de la omisión de requisitos formales en la escritura pública de constitución de sociedad anónima* . Obtenido de Universidad Rafael Landívar:
<http://biblio4.url.edu.gt/Tesis/V20/1998/07/01/DeLeon-Maria.pdf>

- Diario El Mercurio. (20 de Julio de 2013). *Campesinos reciben escrituras de propiedad del suelo*. Obtenido de Diario El Mercurio: <https://www.elmercurio.com.ec/389601-campesinos-reciben-escrituras-de-propiedad-del-suelo/>
- Diario El Mercurio. (28 de Enero de 2014). *MAGAP entregó 724 escrituras públicas a beneficiarios del Cañar*. Obtenido de Diario El Mercurio: <https://www.elmercurio.com.ec/415760-magap-entrego-724-escrituras-publicas-a-beneficiarios-del-canar/>
- El Espectador Azogues. (3 de Enero de 2018). *Entregan más de 500 títulos de propiedad a productores del Cañar*. Obtenido de El Espectador Azogues: <http://www.elespectadorazogues.com/?p=11011>
- El Productor. (22 de Febrero de 2017). *Ecuador: Campesinos reciben 2000 títulos de propiedad en Cañar*. Obtenido de El Productor el periódico del campo: <https://elproductor.com/noticias/ecuador-campesinos-reciben-2000-titulos-de-propiedad-en-canar/>
- Jiménez Pichardo, C. L., & Zeledón Arancibia, N. E. (Octubre de 2010). *Importancia de la Escritura Pública para la producción de sus efectos jurídicos*. Obtenido de Universidad Centroamericana : <http://repositorio.uca.edu.ni/615/1/UCANI2963.pdf>
- Ley de Registro*. (1966). Obtenido de http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf
- Ley del sistema nacional de registro de datos públicos*. (2012). Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/11/LEY-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-REGISTRO-DE-DATOS-PUBLICOS.pdf>
- Ley Notarial*. (2014). Obtenido de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. (14 de Marzo de 2016). Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/images/cms/EdicionImpresa/2016/Marzo/14-03-16/14-03-16-pol-Ley-de-Tierras.pdf>
- Ministerio de Agricultura y Ganadería. (s.f.). *Se prohíbe el registro de escrituras públicas de tierras comunales*. Obtenido de Ministerio de Agricultura y Ganadería: <http://www.agricultura.gob.ec/se-prohibe-el-registro-de-escrituras-publicas-de-tierras-comunales/>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2016). *Acuerdo Ministerial: "Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos — rurales y avalúos de*

bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la dirección nacional de avalúos y catastros". Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Acuerdo-Ministerial-No-0029-16-Normas-Tecnicas-Nacionales-para-el-Catastro-de-Bienes-Inmuebles-Urbanos-Rurales-y-Avaluos-de-Bienes-Operacion-y-Calculo-de-Tarifas-de-la-Dinac.pdf>

Ossorio, M. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Obtenido de https://conf.unog.ch/tradfrweb/Traduction/Traduction_docs%20generaux/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf

Pérez, A. (30 de Julio de 2015). *Nulidad de Escritura*. Obtenido de Ecuador | Enciclopedia Jurídica Online Gratuita: <http://ecuador.leyderecho.org/nulidad-de-escritura/>

Registro de la Propiedad Guayaquil. (s.f.). *Inscripciones*. Obtenido de Registro de la Propiedad Guayaquil: <http://rpguayaquil.gob.ec/inscripciones/>

Vargas Hinostraza, L. (24 de Noviembre de 2014). *La escritura pública*. Obtenido de Derecho Ecuador : <https://www.derechoecuador.com/la-escritura-publica>

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Guamán Vicuña José Luis, con C.C: # 0301443750 autor del trabajo de titulación: *Los efectos jurídicos de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con especial referencia al cantón Biblián*. Previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, junio del 2018

f. _____

Nombre: Guamán Vicuña José Luis

C.C: 0301443750



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Los efectos jurídicos de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con especial referencia al cantón Biblián		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Guamán Vicuña José Luis		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Francisco Obando Freire; María José Blum Moarry		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Procesal		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Procesal		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	Marzo de 2018	No. DE PÁGINAS:	41
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial y Registral		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Registro de la Propiedad, escritura pública, cantón Biblián, efectos jurídicos, formalidades, inscripción, bienes inmuebles.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>El presente trabajo revisa, analiza y compara las concordancias existentes entre los artículos de distintas leyes y códigos de la legislación ecuatoriana que explican y declaran los conceptos y los procesos para las escrituras públicas y la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad de cada cantón. Esto, con el objetivo de analizar las formalidades de la escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, específicamente en el cantón Biblián, en la provincia de Cañar, y conocer los requisitos legales que deben contemplar para que los efectos jurídicos de la escritura pública, como documento público solemne y probatorio en sí mismo, puedan llevarse a cabo para su posterior inscripción.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono:	E-mail: mariuxi.blum@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Mariuxi Blum Moarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxi.blum@gmail.com		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	