

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

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

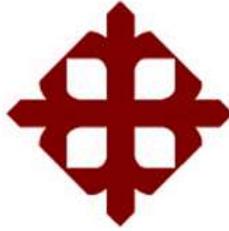
TEMA: LA PROBLEMÁTICA POR INCONFORMIDAD Y  
DIFICULTAD DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

**Autor:**

Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2019**



**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 la **Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

---

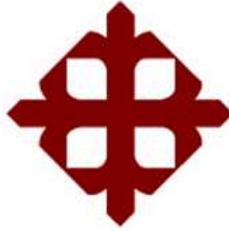
Dra. María José Blum M.  
**Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. María José Blum M.**

**Guayaquil, 31 de mayo del 2019**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana**

**DECLARO QUE:**

El examen complejo “**LA PROBLEMÁTICA POR INCONFORMIDAD Y DIFICULTAD DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS**”, 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.

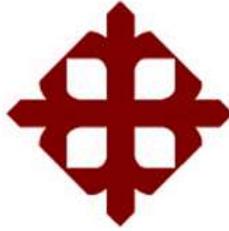
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2019**

**EL AUTOR**

---

**Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana**



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

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo “**LA PROBLEMÁTICA POR INCONFORMIDAD Y DIFICULTAD DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2019**

**EL AUTOR:**

---

**Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana**

**Agradecimientos:**

A la Abg. Marina Vásquez Cruz, a la Abg. Vanessa Arteaga Guerrero, a la Abg. Elena Lee Cao y a la Abg. Verónica Zúñiga Rendón; por su gran ayuda y apoyo.

**Dedicatoria:**

A mi familia en especial a mi padre, madre y abuela paterna, quién siempre me motivo a tener un título de cuarto nivel. Y a todos mis compañeros de maestría, en particular a la Abg. Amelia Dito Mendoza.

CAPÍTULO I.....	2
1.1. EL PROBLEMA .....	2
1.2 OBJETIVOS.....	3
1.2 Objetivos Generales .....	3
1.2 Objetivos Especificos .....	3
1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL .....	3
CAPÍTULO II.....	6
2.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6
Antecedentes .....	6
Descripción objeto de la investigación:.....	12
Preguntas de Investigación.....	13
Pregunta Principal de Investigación .....	13
Variable Única.....	13
Indicadores .....	14
Preguntas complementarias .....	14
2.3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRIACA .....	14
Antecedentes de estudio .....	14
Sistema Registral Frances de comprbacion de Derechos .....	15
Sistema Registral Aleman .....	15
Sistema Registral Australiano .....	17
BASES TEÓRICAS .....	19

Importancia del registro de escrituras públicas .....	19
Principio de Regación .....	21
Principio de Priporidad.....	22
Principio de Fe Pública.....	23
Principio de Tarcto Sucesivo.....	23
Principio de Publicidad .....	23
Principio de Legalidad.....	28
Principio de Inscripción.....	29
Tipos de registro o inscripción .....	30
Registro de actos y contratos.....	30
Registro de títulos y derechos .....	30
Clasificación de los registros.....	31
Personales y reales.....	31
Transcripción y de inscripción .....	31
Declarativos y constitutivos .....	32
Regularización en el sistema registral .....	32
Importancia de la implementación de un reglamento para el ejercicio del Derecho registral.....	33
METODOLOGÍA .....	34
Modalidad.....	34
Población .....	34
Muestra.....	34

Criterios de Inclusión .....	35
Criterios de Exclusión .....	35
MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN .....	36
Método Teórico.....	36
Método Empírico.....	37
Procedimiento de investigación.....	37
BIBLIOGRAFÍA.....	38

## **RESUMEN**

Las funciones notarial y registral son fundamentalmente importantes dentro de las actividades comerciales y sociales a nivel mundial. Todos los actos contractuales deben cumplir con las respectivas solemnidades para su efectiva autenticidad. En este ámbito, los notarios juegan un rol de gran importancia, pues son ellos los encargados de la aplicación de los principios de fe pública, Legalidad, Asesoramiento, Reserva, intermediación, Interpretación, Objetivación, entre otros.

Los Registradores de la Propiedad por su parte, son los encargados de que, en sus asientos registrales consten la escrituras que han cumplido con las solemnidades sustanciales dentro de la actividad contractual dirigida por el sistema notarial. La aplicación de los Principios Registrales como Rogación, Prioridad, Fe Pública, Tracto Sucesivo, Publicidad, Legalidad, e Inscripción son indispensables para la autenticidad de los actos contractuales que deben ser registrados, lo que genera una necesidad social para lo cual los Registradores de la Propiedad son en la vida jurídica u técnico perfecto para lograr la publicidad de las relaciones contractuales inmobiliarias, garantizando la seguridad jurídica mediante la protección del trafico inmobiliario y los derechos adquiridos sobre el dominio de bienes.

Debido a la falta de regulación y coordinación entre la función Notarial y Registral enfrentamos el problema de la dificultad de inscripción por falta de requisitos e inobservancia de alguno de ellos, por lo que es necesario la creación de normas que eviten errores subsanables e insubsanables que generan pérdida de tiempo y dinero en la ciudadanía. La creación de esta normativa nos guiaría jurídicamente a prevenir el cometimiento de futuros actos incongruentes, que carezcan de legitimidad y que serían causa de negativa de inscripción.

Por todo lo anterior, este trabajo de investigación se delimita a la problemática por inconformidad y dificultad del registro de escrituras públicas en base a la necesidad de crear un reglamento que pueda regular y establecer los requisitos claros sobre la inscripción de escrituras públicas de relaciones inmobiliarias y demás actos de interés social.

**Palabras claves:** Función notarial, Función Registral, registro de escrituras, fe pública, necesidad social.

## **ABSTRACT**

The notarial and registry functions are fundamentally important in commercial and social activities worldwide. All contractual acts must comply with the respective solemnities for their authentic authenticity. In this field, notaries play a role of great importance, as they are responsible for the application of the principles of public faith, legality, advice, reservation, immediacy, interpretation, objectification, among others. The Registrars of the Property, on the other hand, are the ones in charge of which, in their registry entries they include the deeds that have fulfilled the substantial solemnities within the contractual activity directed by the notarial system. The application of the Registration Principles such as Rogation, Priority, Public Faith, Successive Tract, Advertising, Legality, and Registration are indispensable for the authenticity of the contractual acts that must be registered, which generates a social need for which the Registrars of the Ownership is the perfect legal or technical life to achieve the publicity of real estate contractual relationships, guaranteeing legal security through the protection of real estate traffic and the rights acquired over the ownership of goods.

Due to the lack of regulation and coordination between the Notarial and Registry functions, we face the problem of the difficulty of registration due to lack of requirements and non-observance of some of them, which is why it is necessary to create standards that avoid rectifiable and insubstantial errors that generate loss of time and money in citizenship. The creation of this regulation would legally guide us to prevent the commission of future incongruent acts, which lack legitimacy and which would be grounds for refusal of registration.

For all the above, this research work is limited to the problem of nonconformity and difficulty in the registration of public deeds based on the need to create a regulation that can regulate and establish clear requirements on the registration of public deeds of real estate relationships and other acts of social interest.

**Keywords:** Notarial function, Registry function, registration of deeds, public faith, social need.

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### 1.1. EL PROBLEMA

#### **INCONFORMIDAD Y DIFICULTAD DEL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS**

El registro de escrituras públicas se ha vuelto una problemática constante. Las firmas dentro de los contratos que se elevan a escrituras públicas y que cumplen con las demás solemnidades notariales que exige la ley no son suficientes para otorgar el título de propiedad a una persona es necesario el registro de dicha escritura. Es decir el título será siempre un contrato para transmitir un derecho. Para que este derecho sea reconocido es necesaria su inscripción ante el ente competente para que este se encargue de su publicidad y se reconozca su derecho ante terceros. Pero son varios los obstáculos que se deben superar para lograr cumplir con la inscripción y registro de las diversas escrituras como por ejemplo: compraventas, donaciones, daciones de pagos, aclaratorias, rectificatorias, ampliatorias, permutas, testamentos, etc., en cada Registrador de la Propiedad de las diferentes ciudades y cantones del país debido a que son verdaderamente un desafío para el usuario porque no existe una unificación de criterios.

Este problema habitual, radica principalmente en el desconocimiento de los usuarios sobre los requisitos para la inscripción de las escrituras públicas y también tiene gran responsabilidad la falta de organización y unificación de criterios de las autoridades encargadas de gestionar este proceso. Estos requisitos no son manejados de forma consensuada en todos los Registradores de la Propiedad a nivel nacional, sino que más bien cada uno establece requisitos distintos en base a un criterio jurídico propio, lo que genera una serie de dificultades no solo para el usuario sino también para

los notarios públicos que somos partes de este proceso. Además de causar pérdida en tiempo y dinero.

## **1.2 OBJETIVOS**

### **OBJETIVOS GENERAL**

Identificar y dar a conocer las inconformidades y dificultades de registro de escrituras públicas por el desconocimiento de los diferentes requisitos exigidos por los Registradores y la falta de unificación de criterios para su implementación.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Obtener mediante un análisis las diferentes dificultades para la inscripción de escrituras públicas en los Registradores de la Propiedad.
2. Establecer como mecanismo de solución un reglamento de procedimiento registral que permitan satisfacer las inconformidades de los usuarios.
3. Examinar la norma jurídica para diseñar una propuesta con fundamentación en derecho.

## **1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

El registro de escrituras públicas es un servicio proporcionado por los Registradores de Propiedad que consiste en inscribir, mediante un folio de matrícula inmobiliaria, todos aquellos datos de relevancia de un acto contractual que han sido elevados a escrituras públicas. Este registro se efectúa con la finalidad de dar a conocer el estado jurídico del bien inmueble matriculado, a cualquier interesado. Una vez firmada la escritura pública de compraventa, donación, transferencia, etc., y cancelados los impuestos correspondientes, el trámite final para la legitimación del derecho de propiedad adquirido es la inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción

siempre deberá establecerse como un acto voluntario, cuyo objetivo es garantizar la protección del derecho de propiedad a favor del titular del predio adquirido.

Los actos inscritos en el Registro de la Propiedad otorgan las siguientes garantías al titular del derecho: ser considerado como único y verdadero propietario del bien inmueble, mientras no sea declarado lo contrario mediante sentencia judicial; la protección del derecho de propiedad al titular frente a acreedores del vendedor, siempre que estos procesos sean notificados al Registrador de la Propiedad después de la inscripción de la escritura pública; el derecho de propiedad frente a terceros que quieran disputarlo judicialmente; y garantiza que sin el consentimiento del propietario, nadie pueda adquirir derechos sobre el predio. Para Miguel Montero Puerto los registros al ser incorporados al aparataje de administración pública deben ser sometidos al ordenamiento jurídico del Estado, sostiene que es necesario crear o elaborar un Derecho Registral unitario, en el que se incluya toda suerte de registros, con las particularidades que cada uno exija, señalar que todos obedecen a causa comunes, que todos son expresión de una actividad registral que, reducidos a esquema unitario y controlado por la administración registral. (Ortíz, 2000)

En el código civil encontramos, en los diferentes tipos de contratos que son elevados a escritura pública, la disposición de que los mismos deben ser registrados, por ejemplo donaciones y compraventas. En el artículo 1423 del código civil, señala que “Las donaciones a título universal, sea de la totalidad o de una cuota de los bienes, exigen, además de la insinuación y del otorgamiento de escritura pública, y de la inscripción en su caso, un inventario solemne de los bienes, so pena de nulidad. En el artículo 1740 el código civil manifiesta que “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.

La problemática de la dificultad del registro de escrituras públicas se presenta por la falta de unificación de criterios de los Registradores a nivel nacional, desde la antigüedad la actividad registral ha evolucionado a medida de que la sociedad ha sufrido cambios, es por esto que el Derecho Registral como una rama del Derecho Público también ha tenido que adecuarse a estos cambios a través del tiempo. Principalmente en el campo de las transacciones comerciales por la venta y compra de bienes inmuebles así como la ejecución de otros contratos. Es importante indicar que en la actualidad, este Sistema Registral en nuestro país se rige bajo la norma constitucional establecida en el artículo 265 de la Constitución de la Republica establece que “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”.

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO**

#### **2.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **Antecedentes**

El Derecho registral, proviene de una rama del derecho, constituida por un conjunto de normas jurídicas y registrales que tiene por objetivo regular y organizar los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias de orden judicial en relación a terceros. El registro de escrituras públicas proviene en términos doctrinarios de la fe registral. El término de “fe registral” nació de España, aunque en este país tiene otro significado distinto al que manejamos nosotros en el país. La fe registral no debe confundirse con la Ley Notarial debido a que son actos completamente diferentes, mientras que el Notario tiene como función principal el dar fe sobre los actos y contratos efectuados en su presencia, el Registrador de la Propiedad no presencia estos actos o contratos, su función proviene después de que estos han sido solemnizados y procediendo a la función de registrarlos en los asientos respectivos de su archivo, otorgando para el efecto un certificado de su revisión sobre estas solemnidades para lo que solicita una serie de requisitos.

El Registrador cuando se trata de sus propios asientos donde se encuentra registrados estos actos jurídicos procede a la revisión de los errores, omisiones o falta de documentación esencial para la inscripción de estas escrituras públicas pero esto no es más que la comprobación y la búsqueda de soportes entre la relación del acto y el documento que se pretende registrar. En el caso que se incumpla con alguno de los requisitos o solemnidades se procede a su rectificación siempre que jurídicamente sea válido y esta tarea estará a cargo de uno de los sujetos intervinientes dentro del contrato

o acto jurídico, sin que esto llegue a un proceso judicial, pues se presume que son errores subsanables dentro del contexto notarial y si no lo son será porque son contrarios a lo establecido por la ley, estas escrituras recibirán la negativa de su inscripción por parte del Registrador. El registrador de la propiedad no tiene contacto con los contratantes o intervinientes en el acto jurídico, su función principal la realiza específicamente con el contrato que se pretende registrar.

En nuestro país, cada Registrador de la Propiedad tiene requisitos distintos unos de otros para la inscripción de las escrituras públicas, cada uno maneja un concepto diferente para la comprobación de documentos, la subsanación de errores, omisiones o falta de documentación. Estos aspectos generan un problema aun mayor cuando se efectúan varios actos en una sola escritura, inclusive el valor de impuesto se revisa de forma superficial por el Registrador y en muchos casos no existe una conexión de valores con el ente Municipal. Por lo que mientras el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal aprueba una liquidación de impuestos en algunas ocasiones el Registrador de la Propiedad genera sus observaciones y establece modificación a estos valores, lo que representa tiempo y tramites adicionales para el usuario, he aquí otro problema para el registro de escrituras públicas.

Por ejemplo en algunos Países el Principio Registral de Fe Pública Registral para poder operar necesita del título oneroso, mientras que en otros Estados no. En cuanto al nombre por ejemplo: al Principio Registral de Tracto Sucesivo en Brasil se le conoce con el nombre de Principio Registral de Continuidad. En el Derecho Registral Inmobiliario o Derecho Hipotecario se denomina a los Principios Registrales como Principios Hipotecarios. Los Principios Registrales son de mucha trascendencia en los sistemas registrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee. Los Principios Registrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral, por ello a los Principios Registrales se les puede denominar Principios Generales del Derecho Registral. En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de

los Registros Públicos se precisa que los Principios Registrales son Principios Fundamentales del Derecho Registral.

A través del estudio de los Principios Registrales puede conocerse las características de los Sistemas Registrales, es decir, en todos los Sistemas Registrales se consagran Principios Registrales, no los mismos, pero según los Principios Registrales que se consagren y como se los establezca en el derecho positivo, cada Sistema Registral adopta determinados caracteres. Los Principios Registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales. Los Principios Registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas.

¿Por qué es importante la inscripción de una escritura pública en el Registro de la Propiedad? Porque la una escritura pública por ejemplo de compraventa de un bien inmueble al momento de ser registrada obtiene un carácter de publicidad que te reconoce como dueño de ese bien inmueble. Si esta inscripción no se realiza esta escritura que es un contrato solemnizado tendrá solo validez legal entre las partes, esto es comprador y vendedor. La inscripción en el Registro de la Propiedad otorga seguridad jurídica al propietario del bien o a un potencial comprador del mismo, pues este registro es el único título de propiedad válido frente a terceros. Este trámite garantiza la total seguridad sobre la propiedad del inmueble, el Registrador incluso emite un certificado sobre el mismo y en este documento de registro se vincula al inmueble con su dueño y se describen los distintos elementos pertenecientes al mismo, además de informar sobre las posibles cargas que recaigan sobre la propiedad y su historia desde que fue identificado como tal.

La escritura pública referente a la compraventa de una propiedad, por ejemplo que no se encuentra registrada suele repercutir en un precio significativamente inferior. Sin embargo, este aparente ahorro no va a ser tal, pues el proceso de compraventa va a ser notablemente más complejo y el desembolso en gastos de notario y registro mayor. El aspecto más delicado en la compraventa de un inmueble sin registrar va a ser demostrar efectivamente la propiedad del bien por parte de la persona que pretende venderlo. Es fundamental tener constancia de la autenticidad y legalidad de los documentos presentados por quien se acredita como titular del bien inmueble para evitar la nulidad del contrato. Del mismo modo, el no registro hace muy difícil verificar la ausencia de cargas sobre el bien que se desea comprar, añadiendo riesgo e incerteza a la operación. Sin embargo, las complicaciones no se acaban aquí, sino que una vez realizada la compra el trámite del registro se vuelve mucho más complejo y costoso cuando el inmueble que compramos no está registrado.

El costo de este trámite prácticamente se duplica pues habrá que costear los servicios del notario y los Impuestos Patrimoniales correspondientes a dos adquisiciones los que corresponde su recaudación a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la escritura pública actual que se quiere registrar y la anterior que no constaba en el registro. Lo que debemos tener presente es que el trámite de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la Propiedad debe considerarse como un trámite obligatorio, aunque para efectos de norma es voluntario. Cabe recalcar que cuando nos referimos a obligatorio, es por la garantía y protección del Derecho de Propiedad.

Para inscribir una escritura pública ante el registrador de la Propiedad deben cumplirse algunos requisitos, pero entre los principales tenemos:

**El contrato o acto jurídico.-** El contrato o acto jurídico que se efectuó solemnizado y otorgado ante un Notario Público, con los documentos que soporten la naturaleza del

bien inmueble en los casos de donaciones, permutas, daciones de pago, testamentos, particiones extrajudiciales, compraventas, hipotecas, etc.

**Certificados de avalúos.-** La escritura pública contendrá los documentos que soporten la naturaleza del bien inmueble como el certificado de avalúo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Este documento además de determinar sus dimensiones, área y especificaciones técnicas también deberá establecer el avalúo correspondiente.

**Impuesto predial.-** Dentro de la escritura pública se incorporará el documento que evidencia la tenencia del dueño anterior y le dé la calidad de propietario. El impuesto predial es el documento similar a un recibido de pago pero establece nombre de propietario y avalúo, datos más simples pero con este además comprobamos que no exista mora con el pago de este impuesto.

**Documentación complementaria.-** Denominamos documentación complementaria a la que es insertada dentro de la escritura pública que no deja de ser importante pero varía según las circunstancias y los hechos de cada tipo de contrato. Entre las cuales tenemos: certificados de gravamen, cédulas y certificados de votación, poderes especiales o generales, nombramientos, Ruc, etc.

Todos estos requisitos no están estipulados en algún reglamento o resolución son simplemente solicitados de manera aleatoria por los Registradores de la Propiedad sin que esto se encuentre establecido de forma consensuada o unificada, entre los mismos. Los Registradores a su mejor criterio tratando de buscar cubrir ese espacio en el ordenamiento jurídico importante para realizar su función, incorporan criterios desiguales pero que consideran que respaldan los actos que efectúan. Este es el caso de muchas ciudades y cantones de nuestro país en los que algunos Registradores solicitan por ejemplo, el certificado de avalúo pero en otros no, bajo el criterio probable de que existen otros documentos que respaldan la información que se necesita para la verificación del acto.

Pero este certificado de avalúo emitido por el ente municipal no es obtenido de la misma forma en todos los lugares de donde se acentúa el bien inmueble objeto de la escritura pública, cada uno tiene su mecanismo de otorgamiento y a pesar de que tenemos medios informáticos con los que años atrás no contábamos, se siguen haciendo trámites burocráticos para la obtención del mismo, inclusive tramites que llevan consigo una espera de más de 7 días laborales y lo que es peor aún, no en todos se maneja el mismo valor y los mismos requisitos para obtenerlo, lo que nos deja entre ver la desorganización sobre este punto y como se genera la inconformidad de este sistema. Es entonces de esta forma cómo podemos ir dilucidando los problemas a los que nos enfrentamos en nuestra profesión cumpliendo las funciones ejercidas como Notarios e incluso como usuario.

Como notarios nuestra función siempre ira de la mano con las entidades del sector público como lo son los Gobiernos autónomos descentralizados Municipales y los Registradores de la Propiedad. Nuestra labor de dar fe en el cumplimiento de nuestras funciones notariales referentes a un contrato que cumple con todas las solemnidades que exige la ley para su validez no queda solo ahí, es la primera parte para el camino del reconocimiento de un derecho. Por esto, es que el registro de escrituras públicas de un bien inmueble es reconocer un derecho adquirido mediante un principio fundamental el Principio de Publicidad.

En nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano, sobretodo en el aspecto social en el que evidenciamos la realidad de la dificultad de inscripción de escrituras públicas, muchas veces por la falta de una reglamentación que permita regular este proceso e indique los requisitos necesarios para que se efectuó este registro. Es el propósito de este trabajo, presentar una propuesta que solucione estas contrariedades en interés de la ciudadanía y de las instituciones involucradas en el proceso. Teniendo en cuenta que el propósito principal es regularizar este procedimiento y que su solución sea aplicable para todos los sujetos intervinientes.

### **Descripción objeto de la investigación:**

El presente trabajo tiene como objeto de investigación dar a conocer la problemática de inscripción de escrituras públicas, para lo cual es necesario un análisis de esta situación en la realidad social. Considerando que el Derecho Registral tiene como función principal reconocer un derecho de propiedad adquirido a título personales mediante la Publicidad antes terceros. Es por esto que para solucionar esta problemática, es necesaria la creación de un reglamento de procedimiento registral de escrituras públicas. Un reglamento en el que puedan colocarse todas las injerencias y todos los requisitos necesarios para la inscripción de los contratos. Todo este proceso, deberá efectuarse de conformidad con la norma jurídica ecuatoriana, para solucionar las contrariedades ocasionadas por la falta de regularización, lo que muchas veces es causal de negativa de inscripción o de nota devolutiva de la entidad pública encargada del registro.

Entonces el objetivo principal del presente proyecto será analizar y establecer, los parámetros necesarios que nos ayuden a comprender la realidad social sobre esta problemática. La determinación de estos parámetros tendrá como única misión encontrar una solución conforme a derecho, y poder superar estas barreras creadas al momento de la inscripción de las escrituras públicas. Unificar criterios y poder dilucidar los requisitos básicos no solo de fondo sino de forma es también lo primordial, esto necesariamente es un trabajo en conjunto con la función notarial y registral. Notarios y Registradores de la Propiedad juegan un papel fundamental para la creación de este proyecto de norma.

Hoy en día contamos con herramientas tecnológicas con las que no contábamos en tiempos pasados, las mismas que podemos usar para resolver dudas y emplear mecanismos que nos permitan abarcar y cumplir con las exigencias para el registro de escrituras públicas. También es necesario que consideremos los antecedentes sobre el implemento de estos mecanismos que en algún momento ayudaron a evitar cualquier tipo de disyuntiva y arreglar parámetros porque nos dan un enfoque real de las diversas

situaciones de la sociedad. Un mecanismo tradicional con el que podemos empezar, es la encuesta. La encuesta es un mecanismo antigua utilizado para que mediante preguntas se pueda indagar sobre un asunto en particular que es conocido por un grupo de personas. Sería necesaria entonces la encuesta a los usuarios quienes son parte fundamental en este proceso, pues son ellos los beneficiarios de la prestación de este servicio.

En este trabajo buscaremos las posibles soluciones a este conflicto mediante la construcción de mecanismos efectivos que serán no solo fundamentales para las partes involucradas como Notarios y Registradores de la Propiedad sino que a su vez será un aporte importante para la ciudadanía en general. Recordemos que si bien es cierta la doctrina nos ayuda a analizar y enseñar las diferentes formas de registrar o llevar un registro, teniendo como tradicionales la alemana, francesa o clásico romana, la problemática en sí, no es la forma en que se emplean estos métodos sino la dificultad e inconformidad que se genera como resultado a la falta de unanimidad de criterios de la autoridad principal que son los Registradores. No existe una guía.

## **Preguntas de Investigación**

### **Pregunta Principal de Investigación**

¿Cómo la creación de un reglamento de procedimiento registral puede resolver las contrariedades que aparecen para la inscripción de escrituras públicas?

### **Variable Única.**

Creación de un reglamento de procedimiento registral para la inscripción de escrituras públicas.

## **Indicadores**

- Creación
- Reglamento de procedimiento registral
- Resolver contrariedades
- inscripción de escrituras publicas

## **Preguntas complementarias**

-¿Cómo dar a conocer las diferentes dificultades para la inscripción de escrituras públicas en el Registro de la propiedad?

-¿Qué mecanismo de solución implementar para satisfacer las inconformidades de los usuarios?

-¿Qué normativa jurídica podría examinarse para la implementación de la propuesta de un reglamento de procedimiento registral?

## **2.3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **Antecedentes de Estudio**

El Derecho Registral nos demuestra como mediante el Principio de Publicidad reconoce el derecho adquirido por el titular de un bien inmueble. El Derecho Registral pone en práctica esta protección a los derechos reales mediante el Sistema Registral que es el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como el régimen y organización de esa institución. Para Ángel Sanz Fernández, el sistema registral es un conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y otorga las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a

través del Registro de la Propiedad (Fernández, 1947). Es decir, el derecho registral deriva estrictamente del Derecho Civil, y su función principal será la regulación y legalización de los instrumentos públicos mediante la implementación del sistema registral. Por tal motivo es que se han creado diferentes sistemas registrales, entre esos tenemos el Sistema Registral Francés de comprobación de Derechos.

### **Sistema Registral Francés de comprobación de Derechos:**

Este Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que llevan los Registradores de la propiedad. Estos archivos registrales se organizan para dar protección a los titulares de derechos. La forma en que se regulan los sistemas de esta clase que han sido adoptados por muchos países, especialmente en la América Latina, varían notablemente de un país a otro. No obstante se ha enfrentado a un combate, por no ofrecer una absoluta seguridad y además por ser estrictamente voluntario. Es importante entonces hacer constar que las legislaciones de los países en que funciona este sistema lo han rodeado de ciertos requisitos que han hecho posible que los terceros confíen en la fe que les merece el Registro.

También tenemos mecanismos identificados como Sistemas Registrales Alemán y Australiano, quienes unidos forman un sistema basado en un mecanismo mixto.

### **Sistema Registral Alemán**

Es imprescindible señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aun cuando éstos conocieren de su existencia. De forma que el tercero disfrute de una protección negativa, por virtud de la cual no le afecta lo que no aparece en el Registro. Como una importante novedad

y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales.

Este sistema funciona mediante dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, estos son, el registro predial o territorial y el registro catastral. El primero de ellos contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los actos por los cuales se transfiera o grave el fundo. El segundo registro, por su parte contiene la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial, forma, etc. y en él se anotan todas las modificaciones materiales de que el predio sea objeto. Toda modificación que sufra el inmueble debe anotarse en ambos registros y que dada la certeza de que este sistema da a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble está sujeta a un procedimiento previo que debe seguir el funcionario encargado del Registro, ante quien deben presentarse los instrumentos que comprueban el dominio del solicitante entregándose además un plano del fundo levantado por un ingeniero autorizado.

A la solicitud se le da publicidad y si resultaran opositores, la cuestión se vuelve contenciosa, teniendo en tal caso el encargado del registro facultades jurisdiccionales para resolver si procede o no la inscripción. Es indudable que este sistema, al establecer la firmeza de la inscripción, se garantiza los derechos de terceros en forma efectiva. Consecuentemente, el Estado es garante de la inscripción, y en caso de error, el perjudicado tiene acción de perjuicios en contra de este, cuando aquél se deba a negligencia de los funcionarios encargados del Registro. El sistema alemán de administración de tierras asegura la publicidad de estas con dichos Registros. El Registro, en este sistema, se organiza tomando como base fundamental la publicidad, abriendo un historial a cada una de ellas, en el que constan con separación los diferentes actos y contratos y derechos constituidos sobre cada bien conforme al principio de publicidad. (Bringas, 2011)

## **Sistema Registral Australiano**

Conocido desde sus inicios como Sistema del Acta Torrens, o Sistema Australiano Ingles, se implementó inicialmente en Australia del Sur; su autoría se atribuye a Sir Robert Richard Torrens, del que toma su nombre. (Pallares, 1959) Para una mejor comprensión de este Sistema, cabe remontarse al país para el cual fue diseñado, éste es hasta tiempos contemporáneos un país de reciente colonización, ya que hacia la primera parte del Siglo dieciocho, “Nueva Holanda” que era el nombre con que se conoció, era con excepción en algunas partes de sus costas, considerada y descrita como una tierra desconocida o al menos así figuraba en los mapas de la época. Inicialmente los ocupantes de dichas tierras, únicamente rentaban grandes porciones de terreno, situación que evolucionó favorablemente cuando se autorizó a los residentes de dichas tierras para escoger y comprar las extensiones que se consideraran mayormente cultivables, lo que a su vez fue impulsado por el aumento de los capitales y la proliferación de la Industria.

Haciendo un análisis de tales aparecimientos, que este sistema surge libre de antecedentes Jurídicos, ello como una medida práctica, para resolver una necesidad propia de aquél momento; sin embargo hay autores que afirman que tal sistema se inspiró en las disposiciones establecidas para el registro naval que tenía como base legal La Ley marina Mercante Inglesa, la cual reguló lo relativo a la enajenación de naves. Dicho sistema, se caracterizó porque se exigía la identificación de las fincas, a través de un plano a escala, que era establecido por la Ley y que a su vez lo certificaba un agrimensor jurado, estableciéndose una clase de procedimiento inicial de no matriculación, surgiendo de este la fuerza constitutiva y legitimadora de las inscripciones.

Para poder inscribir los derechos la solicitud inicial era dirigida al registrador General la cual era elaborada por el propietario en modelos que se obtenían en diferentes establecimientos, anexándose los títulos que acreditaban el derecho del propietario y una tasa que implicaba los gastos y honorarios de la inscripción; todo lo

anterior una vez completado era recibido por el topógrafo jefe, quien examinaba la descripción de la finca, revisando minuciosamente los linderos, y que en ellas aparecían, y en ocasiones se remitían copias a los colindantes o al consejo del distrito, con el fin que dichas informaciones fueran conocidas por todos los interesados. El siguiente paso ocurría en manos de los “auxiliares” del antiguo Registro, ello con el objeto de comprobar los títulos presentados con los ya registrados previamente verificado lo anterior, los Asesores quienes con base en los datos e información eran encargados de admitir o negar la solicitud de matrícula.

Una vez admitida aquella, la última decisión se hallaba en manos de una comisión formada por el Registrador General y dos Comisarios para quienes; de obtenerse una decisión favorable por parte de la comisión, se fijaba un plazo que podía oscilar entre un mes hasta un año para que los interesados puedan oponerse formalmente, mandándose a publicar edictos en los diarios oficiales y en los de circulación local, notificándose también a los colindantes de dichas fichas; en el supuesto de no haber oposición, ó si existiendo ésta es rechazada, los Asesores redactan la minuta del título de propiedad, con las menciones y reservas oportunas y es el Registrador General quien expide por duplicado, depositando un ejemplar al libro corriente del Registro y entregando el otro juntamente con el plano de la finca matriculada al peticionario; al constar la inscripción se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos referentes al inmueble. Tal inscripción se tiene por constitutiva, revestida de fuerza legitimadora; pudiendo denotarse que la característica básica en este sistema es que se separa el contrato causal de sus efectos reales en el aspecto jurídico de la transferencia de bienes inmuebles.

Es por esto que es necesario mencionar la importancia del proceso registral. Para José María Roca Sastre el Derecho Registral es también Derecho Inmobiliario, y es aquella parte del Derecho Civil que regula la constatación en el registro de la propiedad, de la constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos de dicha registración, así como la expresión y efectos de las garantías estrictamente registrales (Sastre, 1954).

Los notarios públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una formula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan. En este sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona o titular de derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llena ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información. Se establece además, que todo acto o sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral.

La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción, entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido presentados al registro de forma simultánea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido. La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de este, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro, sin que pueda extender a los aspectos sustantivos.

## **BASES TEÓRICAS**

### **Importancia del registro de escrituras públicas**

Para Alberto Molinario el derecho registral es "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas" (Molinario, 2008). Es por esto, que el Derecho Registral tiene como obligación fundamental, mantener su registro de inscripciones, en reflejo a la realidad jurídica de

la vida de los bienes. Solo de esta forma podrá precautelar la tutela efectiva del derecho de propiedad del titular.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo” (Unesco, 1972). Para Roca Sastre los Principios Registrales son el “resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral (Sastre, 1954)”. Es por esto que los Principios Registral nos dan a conocer la importancia del registro de las escrituras públicas para lo cual haremos un análisis de los mismos.

Los Principios Jurídicos son primeros fundamentos y pueden ser de dos clases: Principios Generales del Derecho, que son aplicables a todo el derecho y Principios Generales Específicos, que son aplicables a alguna rama del derecho, y éstos últimos se clasifican en Principios del Derecho Administrativo, Principios del Derecho Procesal Civil y Principios del Derecho Registral, entre otros. A los Principios del Derecho Registral también se les conoce con el nombre de Principios Registrales y no son los mismos Principios que se consagran en otras ramas del derecho.

Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de

mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los países, ni tampoco tienen el mismo nombre los Principios Registrales.

En nuestro país, el Registrador de la Propiedad es la máxima autoridad Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, que fundamenta sus funciones en los Principios Registrales. El Registrador de la Propiedad, inscribe estos contratos relativos a los derechos reales, que han sido avalados mediante la fe pública por los notarios que son las autoridades encargadas ante quienes se otorgan estos contratos. Estos Principios Registrales se encuentran consagrados expresamente en la legislación ecuatoriana jurídica y se clasifican en:

- Principio de Rogación
- Principio de Prioridad
- Principio de Fe Pública
- Principio de Tracto Sucesivo
- Principio de Publicidad
- Principio de Legalidad
- Principio de Inscripción

### **Principio de Rogación**

El Principio de Rogación se encuentra consagrado en el Art. 715 del Código Civil, llamado también principio de instancia. Este principio tiene como finalidad que las inscripciones en los Registros Públicos sean solicitados por una de las partes interesada, negando aquellas inscripciones de oficio, es decir, no puede existir una inscripción a voluntad propia del Registrador de la Propiedad, debe ser la persona interesada y que se encuentre dentro del acto contractual la que solicite este servicio. Cabe recalcar que los registradores son autoridades que legalizan mediante la inscripción estos actos

contractuales y le otorgan la legalidad correspondiente. Nosotros como notarios, por ser la autoridad ante quien se efectúa este acto, estamos expresamente autorizados para realizar este trámite.

Las excepciones para este Principio son: cuando exista error sin la intención de causar daño, por palabras mal escritas que no acarreen nulidad, sean errores subsanables ; cuando las escrituras públicas que se inscriban constituyan hipotecas legales, deberán realizarse su inscripción de oficio de la autoridad competente; cuando por efecto de cobros de deudas se ordena el embargo de bienes por parte del autoridad competente dentro de un proceso judicial, la inscripción de estas disposiciones judiciales deberán ser realizadas por parte del Registrador de la Propiedad, el mismo día que sea recibida la notificación por parte del juez; cuando deba hacerse una rectificación de planos.

### **Principio de Prioridad**

El Principio de Prioridad es fundamental dentro de la legislación registral, y su base jurídica radica en el principio *prior in tempore in jure*" que significa que "*El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho*". Esto significa que el orden de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, deberá efectuarse en secuencia cronológica por la fecha de presentación. Es por esto que se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Este Principio fundamentalmente nos permite tener congruencia en los actos elevados a escritura pública que se inscriben y es a su vez una garantía a los derechos reales, principalmente la protección al derecho de propiedad del titular del predio.

### **Principio de Fe Pública Registral**

El principio de Fe Pública Registral lo podemos encontrar incorporado en el Código Civil vigente en su artículo 1744. Su objetivo principal es la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles dentro de los contratos. Esto se realiza mediante la inscripción en

los asientos que son parte de los archivos de los Registradores de la Propiedad. La necesidad de la protección de los bienes contra terceros es lo que pone en práctica a este Principio de Fe Pública Registral. El Registrador de la Propiedad es el funcionario público autorizado para la revisión y la inscripción de las escrituras públicas mediante la aplicación del Principio de Fe Pública Registral, debido a que tiene a su cargo la publicidad de estos registros. La Fe Pública Registral es el ejercicio de legalizar aquellos actos que han sido avalados por el Notario, la aplicación de este Principio consolida el sistema jurídico de protección de bienes y garantiza el derecho ante terceros, no obstante su falta de aplicación tendrá como consecuencia la inseguridad jurídica.

### **Principio de Tracto Continuo**

Este principio, lo encontramos en el artículo 727 del código civil ecuatoriano vigente. Implica la continuidad del respectivo orden; quiere decir, que el titular del derecho de propiedad queda inmunizado y protegido su bien inmueble, contra cualquier cambio que no ha sido autorizado por él. Su objetivo principal, al igual que los demás Principios del Derecho Registral, es la protección del bien jurídico y la garantía del Derecho a la Propiedad. Mediante su aplicación, el Registrador de la Propiedad no podrá inscribir dentro del libro los actos que vayan en contra de la seguridad jurídica del bien inmueble.

### **Principio de Publicidad**

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

Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados. Del principio de tracto resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, mostrando la historia de la propiedad inmueble.

Entre todos los Principios Registrales antes mencionados, es el Principio de Publicidad el que predomina y es una base fundamental para conocer la importancia de la Publicidad, porque mediante ella nos da paso al análisis de la necesidad de que el procedimiento de inscripción de estos instrumentos públicos debe ser regulados por la norma y así combatir las diferentes problemáticas que aparecen dentro del procedimiento de inscripción de escrituras públicas. Este principio de Publicidad hace referencia a tres elementos fundamentales: 1) lo que se quiere dar a conocer, 2) los destinatarios y 3) el medio para que pueda llegar a su conocimiento.

El Principio de Publicidad al que se refiere Esquivel Oviedo cuando afirma que “el Derecho Registral estará siempre vinculado con el Derecho de Publicidad propia de los Registradores de la Propiedad, y es una forma de tener certidumbre, confianza y seguridad con relación a los actos legítimos de adquisición de bienes” (Oviedo, 2009). Esto quiere decir, que la publicidad nos ayuda a garantizar la seguridad jurídica y permite que el Derecho de propiedad sea también garantizado, además del derecho que podrán tener terceros. La información del bien inmueble permite a quien pretende ser titular del bien inmueble que pueda conocer la vida del mismo durante su primer registro como una propiedad adquirida.

Sobre la Publicidad de escrituras públicas en términos jurídicos tenemos a Renato Corrado que nos indica que “La Publicidad en sentido técnico jurídico consiste en un conjunto de medios jurídicos previstos por el legislador a fin de hacer patentes situaciones jurídica privadas en interés de terceros, quienes pudieran resultar perjudicado y favorecidos por la constitución, modificación o extinción de tales situaciones; siendo consecuentemente el registro público, un sistema de declaraciones

dirigidas a señalar los cambios de las situaciones jurídicas privadas de interés general.” (Corrado, 1994) (p.178). Es por esto, que la actividad de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la propiedad sirve para patentar situaciones jurídicas que son dadas a conocer mediante el Principio de Publicidad.

La publicidad, según Fernando Lopez de Zavalía puede ser enfocada desde tres ángulos: como cognoscibilidad, como actividad y como medio. En el ámbito Registral este principio reconoce un derecho adquirido. La publicidad es una actividad cognoscitiva no solo apunta a que se reconozca el derecho adquirido como tal sino a sus efectos, acota lo siguiente:

Como cognoscibilidad no es conocimiento sino posibilidad de conocer. Es el conocimiento puesto a disposición del público; debe ser permanente, puede ser extraída en cualquier momento; y general, destinada al público. Esa cognoscibilidad está referida a hechos, en sentido amplio, y se produce en base a una declaración señalética hecha por el órgano competente (Lopez de Zavalía, 1997). Sobre esos presupuestos define a la publicidad como la cognoscibilidad de hechos en base a una declaración señalética del órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley. Es por esto que este Principio en materia registral reconoce el derecho adquiridos frente a terceros.

La naturaleza jurídica y esencial del Principio de Publicidad, según Renato Corrado (citado por Cornejo, 1994) la naturaleza jurídica de este principio en una declaración señalética, entendiendo por tal "a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento". En estos casos, la declaración señalética proviene de un órgano público (p.3) (Cornejo, 1994). De esta forma el Principio de Publicidad garantiza la protección de los derechos reales de terceros. La publicidad se muestra mediante 3 figuras: La publicación, notificación pública y forma y publicidad.

a) **Publicación.**- Ésta es episódica y falta para su actuación una organización específica, produciendo tan solo una situación de notoriedad. Por otra parte, generalmente, la publicación suele referirse a actos de derecho público.

b) **Notificación pública.**- La notificación pública produce un conocimiento legal, en cambio la publicidad sólo produce cognoscibilidad legal.

c) **Forma y Publicidad.**- Se pretende identificar forma con publicidad, pero en realidad no es la forma del acto la que se da a publicidad sino que es una formalidad de éste.

Para Hernández Gil (citado por Cornejo, 1994) la publicidad propiamente dicha en sentido técnico jurídico- sólo se consigue por medio de órganos públicos registrales dispuestos para ese fin específico. Establece que bajo la expresión publicidad de hecho, a formal o impropia, se suele comprender todos los medios no amparados por la publicidad formal o de derecho, aptos para la divulgación de hechos o actos de trascendencia jurídica (Cornejo, 1994). Entonces si la ley llega por medios distintos a los establecidos para la publicidad formal, otorga el mismo resultado de protección a los derechos de terceros de buena fe, no crea otro sistema de publicidad, es tan sólo un medio jurídico por el cual se establece una tutela especial, generalmente sobre la base de la apariencia.

Para el Doctor Atilio Alterini (citado por Cornejo, 1994) estima que también es publicidad la que produce anticipamientos por otros medios distintos al registro. Habla así de la publicidad de tradición, considerando que en el esquema de Vélez Sársfield, la tradición era un medio de publicidad, aunque muy rudimentaria. (Cornejo, 1994). Distinta es la publicidad que resulta de la relación real derivada de la tradición de la cosa, a la que denomina publicidad de los estados de hecho, de las que la más importante será la publicidad posesoria

Dentro de la rama de la Publicidad como Principio del Derecho registral, tenemos la Publicidad Registral que es aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado Registro de la Propiedad. Como vimos en el punto anterior, para algunos la publicidad es siempre registral, en cambio para otros, la publicidad jurídica puede ser o no registral, según que la actividad o el medio empleado sea o no el registro. Pero siempre su objetivo será la protección de los derechos de propiedad y el análisis dentro de este proceso de registro, es la base del desarrollo del presente trabajo.

Un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso serían registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticos, etc. No cabe identificar lo normativo con lo jurídico. Luego de señalar que normalmente se intenta contemplar a los registros desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el tráfico. La idea del registro se refiere a la interferencia necesaria en el régimen jurídico civil, esto es respecto del nacimiento, modificación, extinción, ejercicio y eficacia del derecho.

La publicidad en sentido general viene a ser el conjunto de medios empleados para divulgar o extender el conocimiento de un hecho a todos. Hacer notorio, patente o manifiestos tales hechos constituye el objeto de la publicidad. El objeto de este tipo de publicidad general es cualquier hecho. La publicidad jurídica es más restringida, tanto por los *hechos* que comprende, los *medios* de que puede hacer uso y los *efectos*, reconocidos por el Derecho, que produce. El Derecho establece que determinados hechos (situaciones o relaciones jurídicas) deben hacerse públicos y en tal caso establece los medios a emplearse (prensa, registro, etc.), plazos, lugares y efectos que tal publicidad produce. El Diario Oficial, las cédulas, oficios, cartas, prensa, Registro, etc. constituyen manifestaciones de publicidad que el Derecho puede establecer para hacer conocer decisiones, resoluciones, actos, situaciones o relaciones jurídicas, etc.

## **Principio de Legalidad**

Este principio tiene como finalidad la prohibición de inscripciones de escrituras públicas o títulos inválidos, una vez efectuada una revisión jurídica de estos instrumentos públicos. Esta revisión contribuirá a las correcciones de imperfecciones encontradas, para posterior a su aval, otorgar la autorización para la inscripción. Este proceso siempre será mediante una petición de inscripción como se mencionó anteriormente el registro de escrituras públicas es a voluntad de una de las partes, no por oficio del Registrador de la Propiedad, salvo caso de disposiciones judiciales. Es por esto que este proceso se inicia con la petición de una de las partes, quien dará a conocer el título formalmente para registrar. Una vez efectuada esta solicitud, el título debe pasar a revisión para verificar si cumple con los requisitos de publicidad, validez y perfección. En este proceso es donde se genera la problemática, justamente cuando estos títulos o instrumentos públicos son negados para su inscripción o devueltos por falta de documentación o errores que generan imperfección en el acto. Por último, con la revisión efectuada se deberá proceder a la inscripción o no de la escritura pública. Si el error es insubsanable y genera total invalidez jurídica, la respuesta del Registrador de la Propiedad será un negativa de Inscripción.

La aplicación del Principio de Legalidad, trae consigo la calificación registral, como se mencionó anteriormente para la inscripción, es necesaria una revisión y eso nos lleva a una calificación, la misma que tendrá como resultado la negación o aprobación de la inscripción. La calificación es el análisis jurídico que debe realizar el Registrador respecto a la legalidad de los instrumentos públicos que solicitan ser inscritos. Considerando por supuesto, las normas vigentes y el historial registral que ya se encuentra en los archivos del Registrador de la Propiedad. La aplicación del Principio de Legalidad llevara a los profesionales del derecho, encargados de la revisión de los instrumentos públicos que emitan un informe jurídico, el cual será fundamental para determinar la aprobación o negación de la inscripción. En ese escenario es necesario recordar la propuesta del presente trabajo, que justamente consiste en dar a conocer la problemática que se genera, por la pérdida de tiempo al no contar con la documentación

necesaria o desconocer de la misma. Todo esto, por no existir una reglamentación que nos permita regular los documentos y el proceso para la inscripción.

### **Principio de Inscripción**

El Principio de inscripción como su nombre lo indica, es el acto de inscribir. Su base jurídica la encontramos en el artículo 721 del código civil de la norma vigente. Su importancia radica en la actividad misma de registrar los títulos válidos para la protección y garantía de los derechos reales. Su aplicación es fundamental para las funciones que desempeñan los Registradores de la Propiedad, principalmente al incorporar en los registros catastrales, la información de los bienes sobre los cuales se constituyen los derechos de propiedad y derechos reales. Toda esta información se consolida con la matricula inmobiliaria que se otorga a cada bien.

Según el criterio del Dr. Fernando Tamayo Rigail, la matricula inmobiliaria es la recopilación de la información catastral más la información registral. En la información catastral consta la descripción física del predio con sus linderos y medidas, que nos permite constatar la existencia y características físicas del inmueble. Por su parte, la información registral cuenta la historia jurídica del inmueble. (Rigail, 2008). El principio de Inscripción será fundamental para el desarrollo del presente trabajo, pues regular el procedimiento con el que se lleva acabo las inscripciones es uno de los objetivos principales del mismo. La problemática que ha venido afrontando este proceso es lo que analizaremos y será materia de estudio del presente trabajo.

### **Tipos de Registros o Inscripciones**

Para Rafael Nuñez Lagos (citado por Cornejo, 1994) existen cinco tipos de registros: de hechos, de actos y contratos, de documentos, de títulos y de derechos (Cornejo, 1994). Analizaremos en qué consiste cada uno de ellos. Para el desarrollo del presente trabajo, y tomaremos en consideración el Registro de actos y contratos y Registro de Títulos que dentro de la materia Registral nos compete.

## **Registro de actos y contratos**

El acto jurídico o el contrato no existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados; por ejemplo, el matrimonio no existe si no se celebra en el Registro Civil y ante el funcionario público competente para actuar en ese registro, que en nuestro país es el Juez. También es de actos y contratos aquellos que mediante la fe pública a cargo de un notario, por concesión del Estado. La escritura pública no existe si no es autorizada por un notario público titular o adscripto a un registro notarial, y que actúa en la esfera de su competencia y mediante la potestad que le otorga la ley.

## **Registro de títulos y derechos**

Es una variedad del registro de actos y contratos. Mientras en el registro de actos y contratos, estos no existen si la voluntad no es expresada directamente ante el registrador, en el de títulos el acto o el contrato existe aunque haya sido celebrado, fuera del registro, si se realizó ante otro funcionario juez o notario que ha sometido el acto o contrato al pertinente examen de legalidad. El acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento importante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva, el objeto de la registración. En virtud de lo expuesto, el análisis de legalidad que se efectúa en este tipo de registros es mucho más amplio que el que se practica en un registro de documentos.

## **Clasificación de los registros**

La clasificación de los registros se efectúa según su naturaleza y finalidad, en base a eso, encontramos la siguiente clasificación:

## **Personales y reales**

Los primeros tienen fundamentalmente en miras al sujeto (personas físicas o jurídicas) y no al objeto de la registración. Los personales pueden referirse a aspectos generales de la persona y no en relación a bienes determinados. Los reales son aquellos que se refieren al objeto de la registración, generalmente las cosas, sean éstas muebles o inmuebles. Ahora bien, según la técnica utilizada para realizar la publicidad, los registros reales pueden ser de folio real, cuando la unidad de registración es la cosa, o de folio personal, cuando se los individualiza por titulares del derecho.

## **Transcripción y de inscripción**

En los primeros, la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del instrumento público, o por medio de su incorporación mediante uno de los testimonios que otorga en notario público. Es propio de los Registradores de la Propiedad catastrar una de los testimonios pero la revisión jurídica es de los dos. Como ejemplo se puede citar las escrituras públicas de compraventas de bienes inmuebles, donaciones, hipotecas, testamentos, etc. En el registro de inscripción, el asiento se practicará realizando un extracto de los datos encontrados en las escrituras públicas, las mismas deben ser publicadas en los registros de inscripción; las que, tratándose de derechos reales, son llamadas constancias de trascendencia real.

## **Declarativos y constitutivos**

La distinción radica en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción en el Registro público. En los llamados registros declarativos, el derecho existe antes que ingrese el instrumento público. La inscripción hace que ese derecho real existente extra registralmente, pase a ser oponible a ciertos terceros.

## **Regularización en el sistema registral**

Los efectos jurídicos que cada sistema registral proporcione a la inscripción de los instrumentos públicos, permitirán caracterizar y evaluar el nivel de seguridad jurídica privada con que se cuenta. La rigurosidad de la calificación registral exigida, igualmente, se constituye en un elemento importante en el proceso de inscripción. El establecimiento de un sistema de registros jurídicos coadyuva a proporcionar seguridad jurídica a los particulares. Con esto se disminuye ostensiblemente sus costos de transacción, facilitando de este modo el desarrollo, evitando las molestias en los usuarios referentes a la falta de información y de una regulación del procedimiento.

El Registro de la Propiedad surge en la vida jurídica como un medio técnico y perfecto para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias; su finalidad esencial es la de lograr la seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario. De esta forma no protege a quienes adquieren confiados, con el contenido de lo que el Registro pública informa. En nuestro ordenamiento jurídico, la base fundamental se encuentra en la propiedad y en los demás derechos reales que se adquieren y se transmiten, en virtud de ciertos contratos, mediante la tradición, la inscripción que es en general voluntaria. De forma que, en general, las modificaciones reales se producen al margen del Registro de la Propiedad, con lo cual hay una doble vida registral y extra registral. Siendo esta una de las problemáticas dentro del sistema registral.

Esta doble vida de los derechos reales provoca, muchas veces, el desorden jurídico dentro de la vida registral de los bienes: si el acto jurídico ha nacido a la realidad extra registral y no ha acudido al Registro de la Propiedad, éste resulta inexacto. Cuando el acto acude al Registro de la Propiedad entre la vida real y la vida registral existe plena identidad, paralelismo o concordancia. Pues bien, una de las problemáticas es esta, y puede subsanarse con la debida regulación, mediante la creación de normas que establezcan tiempos límites para realizar la inscripción en los Registros de la Propiedad. Debemos buscar que los Registradores de la Propiedad manejen la realidad jurídica del momento en virtud del Principio de Publicidad.

## **Importancia de la implementación de un reglamento para el ejercicio del Derecho Registral.**

En el Ecuador la mayoría de los Registradores de la Propiedad no constan con un reglamento para la inscripción de escrituras públicas. Esto genera una serie de dificultades para los usuarios al momento de inscribir una escritura pública. Su implementación no solo es importante sino realmente necesaria. El Derecho Registral ejercido a través del sistema registral debe brindar las garantías necesarias para la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes y una forma de garantizar la protección de este derecho es justamente la creación de un reglamento. Mediante la creación de un reglamento para regular el procedimiento registral, se establecería los requisitos concernientes a documentación, tipos de impuestos municipales que deben contener una vez establecidos por el ente municipal. Además de la prevención de las situaciones jurídicas en las que estas escrituras no cumplan con la publicidad, validez y perfeccionamiento que deben tener.

Crear normas que prevengan los posibles errores subsanables e insubsanables que se generan, muchas veces por inobservancia de los demás sujetos intervinientes en el proceso de solemnización de los actos contractuales, como son los notarios y los funcionarios municipales. La prevención de estos errores, ahorraría tiempos valiosos para los usuarios y tendrían una herramienta importante no solo para conocer los requisitos necesarios para la inscripción, sino para guiarse jurídicamente y prevenir el cometimiento de futuros actos incongruentes, que carezcan de legitimidad y que serían causa de negativa de inscripción.

## **METODOLOGÍA**

### **Modalidad:**

Para el presente trabajo se empleó la modalidad cuantitativa categoría no experimental, diseño descriptivo, la cual se basa en el estudio y análisis de la problemática de la inscripción de escrituras públicas, desde la realidad de los usuarios y analizado el riesgo de la garantía a la protección de los derechos reales, principalmente el derecho de propiedad del titular de un bien inmueble. Y en búsqueda de la protección de ese derecho, se realiza el análisis de la importancia de la creación de un Reglamento para el procedimiento de inscripción dentro del sistema registral, mediante el estudio de la importancia del Derecho Registral y la aplicación de los Principios Registrales.

### **Población**

La población considerada en la presente investigación corresponde a los funcionarios intervinientes en el proceso de inscripción de escrituras públicas, y los usuarios que poseen escrituras públicas de diferentes modos de adquisición de títulos, o de actos contractuales que deban por su naturaleza ser inscritos en la ciudad de Guayaquil.

### **Muestra**

El tamaño de la muestra se definió por el número de usuarios que han tenido problemas para inscribir sus escrituras públicas por desconocimiento de requisitos o asesoría jurídica sobre los actos que dieron como resultado una nota devolutiva o negativa de inscripción, teniendo en cuenta los criterios de inclusión y exclusión.

### **Criterios de Inclusión**

1. Compradores y vendedores
2. Donantes y donatarios
3. Constituciones y cancelaciones de hipoteca

### **Criterios de Exclusión**

Testamentos

### **TABLA DE POBLACIÓN Y MUESTRA**

<b>UNIDADES DE OBSERVACIÓN</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>MUESTRA</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Código civil Art. 702 Art. 703 Art. 706 Art. 707</li><li>• Ley Notarial Art. 18, numeral 10 Art. 18, numeral 12 Art. 18, numeral 21 Art. 18, numeral 23 Art. 18, numeral 24</li><li>• Declaración de la Carta de Buenos Aires.- Recomendaciones b) Conferir a quienes intervengan en la realización de esos actos (contratos) una protección o garantía especial, de carácter</li></ul>		

<p>esencialmente preventivo y de plazo limitado, por el que se les confiere por anticipado la certeza de que, cuando los formalicen, estarán en condiciones de alcanzar la sede registral...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notarios Públicos y Registradores de la propiedad</li> <li>• Usuarios de escrituras públicas con notas devolutivas</li> <li>• Usuarios de escrituras públicas con notas negativas</li> </ul>		
--	--	--

## MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

### MÉTODOS TEÓRICOS:

Análisis de la problemática que produce la falta de regulación del procedimiento de inscripción de escrituras públicas en los usuarios, lo que nos permite identificar los malestares y la afectación de los derechos reales, en la población de estudio.

Deducción a partir de un razonamiento generalizado del problema sobre la falta de información y asesoría jurídica que no se le proporciona al usuario y da como consecuencia el retardo en las inscripciones ya sea por notas devolutivas o incluso notas negativas de inscripción, como plantear propuestas para buscar posibles soluciones.

Inducción desde el respectivo análisis de un trámite en particular para sacar la conclusión y buscar alternativas que resuelvan el problema.

## **MÉTODOS EMPÍRICOS:**

Cuestionario de entrevistas a notarios y funcionarios públicos que trabajan en el Registro de la Propiedad de Guayaquil mediante este instrumento constituido por preguntas de tipo jurídico, específicamente de procedimental registral obtendré los resultados numéricos que permitan plantear las respectivas recomendaciones para la implementación de un reglamento.

Cuestionario de encuesta a usuarios del Registrador de la Propiedad de Guayaquil, a través de preguntas cerradas de opción múltiple con cuatro alternativas de respuestas.

Guía de Observación Documental de las escrituras públicas relacionadas con notas devolutivas y negativas de inscripción del Registro de la Propiedad, para poder realizar un análisis de la realidad investigada.

### **Procedimiento de investigación.**

Para procesar la información dentro de la presente investigación se realizó un análisis de la realidad social y la falta de organización y de información a los usuarios que han dado paso a la problemática de inscripción de escrituras públicas. Se procedió al análisis de los criterios más relevantes del tema investigado a través de los métodos mencionados anteriormente y la evaluación de las variables investigativas. Parte de este procedimiento de investigación fue la recolección de datos mediante las observaciones que se describen a continuación:

- Observar el problema planteado y clasificar la información
- Recolectar datos para obtener mayor precisión en la ejecución de la investigación
- Documentar la búsqueda de información mediante el desarrollo de las encuestas y entrevistas
- Utilizar instrumentos de observación para identificar errores dentro de la investigación

## BIBLIOGRAFÍA

- Bringas, R. G. (12 de enero de 2011). *Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista*. Obtenido de *Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista*:  
[www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf)
- Cornejo, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires : Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma .
- Corrado, R. (1994). Derecho Registral. En R. Corrado, *Derecho Registral* (pág. 178). Mexico D.F.: Corrado.
- Fernández, Á. S. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Instituto Editorial Reus, Tomo I.
- Lopez de Zavalía, F. (1997). *Teoría De Los Contratos Parte General*. Buenos Aires: Zavalía.
- Molinario, A. D. (04 de SEPTIEMBRE de 2008). *Blog Derecho Registral*. Obtenido de Blog Derecho Registral :  
<http://derechoregistrald5.blogspot.com/2008/09/derecho-registral.html>
- Ortíz, J. M. (2000). Estudios sobre Derecho Hipotecario. En J. M. Ortíz, *Estudios sobre Derecho Hipotecario* (pág. 30). Barcelona: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. .
- Oviedo, J. C. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Peru: Dialogo con la Jurisprudencia.
- Pallares, J. M. (1959). El Registro de la Propiedad en Australia. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 683.
- Rigail, F. T. (2008). La creación de la matricula inmobiliaria. *Revista judicial derechoecuador.com*.

Sastre, J. M. (1954). *Dercho Hipotecario*. Barcelona: Casa editorial, Tomo I.

Unesco, G. A. (1972). Declaracion de la Carta de Buenos Aires. *Primer Congrso Internacional de Derecho Registral*. Buenos Aires.

# **Anexos**

## ANEXO 1

### **Formato del cuestionario de entrevista a notarios, funcionarios del Registro de la Propiedad de Guayaquil**

Sírvase contestar las siguientes preguntas que serán de utilidad para la investigación relacionada al tema de problemática por dificultad de inscripción de escrituras públicas, de antemano agradecemos por su colaboración en este trabajo investigativo.

1.- ¿Cómo pueden prevenirse las notas devolutivas o notas negativas de inscripción en las escrituras públicas emitidas por el Registrador de la Propiedad?

2.- ¿Qué papel o rol tienen los notarios públicos para la aprobación de inscripción de las escrituras públicas?

3.- ¿De qué forma se puede regularizar el procedimiento de inscripción de escrituras públicas?

4.- ¿Cómo dar a conocer los requisitos documentales y jurídicos para la aprobación de inscripción de escrituras públicas?

5.- ¿De qué forma la regularización de este procedimiento de inscripción garantiza la protección de los derechos reales, especialmente el derecho a la propiedad?

## ANEXO 2

### Encuesta sobre la problemática por dificultad de inscripción de escrituras públicas

Sírvase contestar las siguientes preguntas señalando la alternativa que considere correcta, que serán de utilidad para la investigación relacionada al tema antes mencionado, de antemano agradecemos por su colaboración en este trabajo investigativo.

1.- ¿Conoce usted los requisitos para la inscripción de escrituras públicas?

SI  NO  TALVEZ

2.- ¿Cuándo usted realizó el acto o contrato en la Notaría recibió asesoría jurídica?

SI  NO

3.- ¿Al momento de retirar su escritura en el Registrador de la Propiedad obtuvo nota devolutiva?

SI  NO

4.- ¿Al momento de retirar su escritura en el Registrador de la Propiedad obtuvo nota negativa?

SI  NO

5.- ¿Recibió una explicación del Registrador de la Propiedad o la Notaría de porqué su escritura pública fue regresa sin ser inscrita?

SI  NO



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Ernesto Xavier Pazos Santana, con C.C: # 0908886120 autor del trabajo de examen complejo: *La problemática por incoformidad y dificultad del registro de escrituras públicas*, 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, 31 de mayo del 2018

f. \_\_\_\_\_

Nombre: Ernesto Xavier Pazos Santana

C.C: 0908886120

## *REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA*

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La problemática por incoformidad y dificultad del registro de escrituras públicas.		
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Abg. Ernesto Xavier Pazos Santana		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum Moarry		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	31 de mayo del 2019	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	43
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial y Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Función notarial, registro de escrituras, fe pública, necesidad social.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>Las funciones notarial y registral son fundamentalmente importantes dentro de las actividades comerciales y sociales a nivel mundial. Todos los actos contractuales deben cumplir con las respectivas solemnidades para su efectiva autenticidad. En este ámbito, los notarios juegan un rol de gran importancia, pues son ellos los encargados de la aplicación de los principios de fe pública, Legalidad, Asesoramiento, Reserva, intermediación, Interpretación, Objetivación, entre otros.</p> <p>Los Registradores de la Propiedad por su parte, son los encargados de que, en sus asientos registrales consten la escrituras que han cumplido con las solemnidades sustanciales dentro de la actividad contractual dirigida por el sistema notarial. La aplicación de los Principios Registrales como Rogación, Prioridad, Fe Pública, Tracto Sucesivo, Publicidad, Legalidad, e Inscripción son indispensables para la autenticidad de los actos contractuales que deben ser registrados, lo que genera una necesidad social para lo cual los Registradores de la Propiedad son en la vida jurídica u técnico perfecto para lograr la publicidad de las relaciones contractuales inmobiliarias, garantizando la seguridad jurídica mediante la protección del tráfico inmobiliario y los derechos adquiridos sobre el dominio de bienes. Debido a la falta de regulación y coordinación entre la función Notarial y Registral enfrentamos el problema de la dificultad de inscripción por falta de requisitos e inobservancia de alguno de ellos, por lo que es necesario la creación de normas que eviten errores subsanables e insubsanables que generan pérdida de tiempo y dinero en la ciudadanía. La creación de esta normativa nos guiaría jurídicamente a prevenir el cometimiento de futuros actos incongruentes, que carezcan de legitimidad y que serían causa de negativa de inscripción. Por todo lo anterior, este trabajo de investigación se delimita a la problemática por inconformidad y dificultad del registro de escrituras públicas en base a la necesidad de crear un reglamento que pueda regular y establecer los requisitos claros sobre la inscripción de escrituras públicas de relaciones inmobiliarias y demás actos de interés social.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 04 602 17 38	E-mail: erne_pa@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Mariuxi Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		