

**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: Análisis de las Prohibiciones Voluntarias de  
Enajenar seguidas por el Banco Nacional de Fomento, y su  
Inscripción en el Registro de la Propiedad**

**Autor:**

**Abg. Jenny Germania Franco Mosquera**

**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. Jenny Germania Franco Mosquera**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

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

---

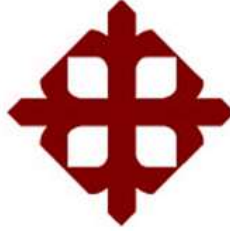
Dra. María José Blum M.  
**Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA (E)**

---

**Dra. María José Blum M.**

**Guayaquil, 31 de mayo del 2019**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO DE EMPRESA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Ab Jenny Germania Franco Mosquera

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **Análisis de las prohibiciones Voluntarias de Enajenar seguidas por el Banco Nacional de Fomento, y su Inscripción en el Registro de la Propiedad** 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**

---

**Ab. Jenny Germania Franco Mosquera**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ab Jenny Germania Franco Mosquera

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Análisis de las prohibiciones Voluntarias de Enajenar seguidas por el Banco Nacional de Fomento, y su Inscripción en el Registro de la Propiedad** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2019**

**EL AUTOR:**

---

**Ab. Jenny Germania Franco Mosquera**

# ÍNDICE

## CAPÍTULO I

### INTRODUCCIÓN

<b>1.1 EL PROBLEMA.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 OBJETIVOS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.1 Objetivo General.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.2 Objetivos Específicos.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL.....</b>	<b>3</b>

## CAPÍTULO II

### DESARROLLO

<b>2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.1 Antecedentes.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.2 Descripción del objeto de investigación.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.3 Pregunta principal de la investigación.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.3.1 Variables e indicadores.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.1 Antecedentes de estudio.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.2 Bases teóricas.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2.1 El Derecho Notarial.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2.2 La actividad registral de bienes.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.2.3 Los derechos de propiedad.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2.2.4 La fe pública.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.2.5 La prescripción.....</b>	<b>12</b>

2.2.2.6 La prescripción de la acción de dominio.....	13
2.2.2.7 Los derechos reales y el dominio.....	15
2.2.2.8 La prohibición de enajenar.....	16
2.2.3 Definición de términos.....	17
2.3 METODOLOGÍA.....	17
2.3.1 Modalidad.....	17
2.3.1.1 Categoría.....	18
2.3.1.1.1 Diseño.....	18
2.3.2 Población y muestra.....	18
2.3.3 Métodos de investigación.....	19
2.3.3.1 Métodos Teóricos.....	19
2.3.3.2 Métodos Empíricos.....	20
2.3.3.3 Métodos Matemáticos.....	20
2.3.4 Procedimiento.....	20

**CAPÍTULO III**  
**CONCLUSIONES**

3.1 RESPUESTAS.....	21
3.1.1 Base de Datos Normativos.....	21
3.1.2 Análisis de los Resultados.....	23
3.2 CONCLUSIONES.....	26
3.3 RECOMENDACIONES.....	28
BIBLIOGRAFÍA.....	29

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.....</b>	<b>18</b>
<b>Tabla 2.....</b>	<b>21</b>

## RESUMEN

Las prohibiciones de enajenar constituyen uno de las restricciones más comunes en el traspaso del dominio de bienes inmuebles. Por consiguiente, cuando existen obligaciones sobre ese bien que no han sido cumplidas se produce un gravamen, el cual genera el impedimento de traspaso del derecho real de dominio. En la presente investigación el problema que se plantea es que las prohibiciones de enajenar que proceden por deudas que deber ser canceladas de parte de los prestamistas a Bank Ecuador, da lugar a que la prohibición de enajenar comprenda muchos predios rústicos dado que, quienes solicitan muchas veces tienen más de un bien, y se extiende esa prohibición a todos los bienes. Esto ocasiona dificultades al registrador de la propiedad porque no sabe sobre cual bien inscribir la prohibición y consecuentemente en lo posterior tampoco sabe sobre cual levantarla, lo que afecta las posibles compraventas dado que no se cancela la inscripción de la prohibición de enajenar. Incluso, tal situación puede persistir por años, con lo que se afectan los derechos de dominio que pretenden hacer efectivos comprador y vendedor. Por lo tanto, el objetivo es proponer una reforma de la Ley de Registro para que estas prohibiciones de enajenar comprendan bienes específicos y se hagan efectivas en menor tiempo. Es por estos motivos, que como resultados de esta investigación se precisa que esta temática aparentemente no es muy abordada en la comunidad jurídica en el Ecuador. Respecto a la metodología de la investigación, se ha aplicado la modalidad cualitativa por el enfoque teórico y doctrinal de la investigación. La categoría es no interactiva por el hecho de tratarse de una investigación desarrollada por cuenta personal y sin intervención de terceros. Asimismo, el diseño de análisis de concepto se ha aplicado para comprender los aspectos teóricos más relevantes de esta investigación.

### Palabras clave:

Derechos reales	Inscripción	Medidas preventivas	Prohibición de enajenar
-----------------	-------------	---------------------	-------------------------



## **CAPÍTULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **1.1 EL PROBLEMA**

Bank Ecuador antes conocido como Banco Nacional de Fomento como ente público al gozar de jurisdicción coactiva, al momento de conceder préstamos a sus clientes, las acreencias las efectúa por medio de tal jurisdicción, siendo una institución facultada por la ley para ejecutar el cobro de sus créditos por conceptos de préstamos otorgados a los solicitantes. Sin embargo, el problema de derecho registral se presenta en el momento en que, al emitirse la prohibición de enajenar, ésta comprende todos los bienes del coactivado, por lo que se debería especificar un solo bien concreto a afectar con tal prohibición al momento de emitir la notificación o auto de pago. Esto como tal, debe proceder considerando el valor prestado en relación con el bien.

Este problema como tal afecta a los bienes rústicos, siendo que las personas que viven en ellos son quienes más préstamos solicitan a Bank Ecuador. Esta solicitud de préstamos se la efectúa para financiar labores de orden agrícola, Por consiguiente, las personas dedicadas a las actividades agrícolas tienen más de un predio rústico, por lo que al no haber una prohibición respecto de un bien específico se afectan los derechos del propietario y da lugar a posibles acciones judiciales en contra del Registrador de la Propiedad.

#### **1.2 OBJETIVOS**

##### **1.2.1 Objetivo General**

Proponer una reforma al artículo 52 de la Ley de Registro para ejecución automática de la cancelación de prohibiciones de enajenar.

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

1. Establecer la relación entre los predios rústicos y la prohibición de enajenar.
2. Fundamentar el procedimiento coactivo de Bank Ecuador.
3. Determinar la desactualización de la Ley de Registro.
4. Reconocer los problemas registrales y de derechos de propiedad al no determinarse bienes específicos en las prohibiciones de enajenar de Bank Ecuador.

### **1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

El derecho registral es una forma de protocolizar ciertos actos, los que son reconocidos por medio de la fe pública. Al manifestarse la inscripción de ciertos actos en libros de registro y con el aval de la fe pública, estos adquieren validez y legitimidad para que de ellos se deriven otros actos en que las partes celebren un contrato conforme a voluntad y las solemnidades que determina la ley. Es así, que: “El derecho registral es la normativa de protocolización de actos o declaraciones de voluntad de las personas naturales y jurídicas” (BOLUFER & MAARTÍNEZ, 2002, p, 25). El derecho registral como tal implica el conjunto de normas de registro y protocolización de actos, para que así se refrende su validez en el ordenamiento jurídico de un Estado.

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **2.1.1 Antecedentes**

Los registros de inscripción de enajenar parten desde el año 1960 y es lo que consta como evidencia física en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, desde ese entonces se ha venido prácticamente siguiendo el mismo proceso de inscripción, lo cual no es del todo conocido por los usuarios, a esto se suma el hecho que la Ley Registral no ha sido reformada o actualizada, con lo que los derechos de los usuarios y de quienes quieran levantar las prohibiciones de enajenar o cancelarlas como tales, se ven supeditados a procesos lentos y caducos.

Estos antecedentes evidencian que los protocolos de registro de bienes inmuebles tienen inconvenientes para proceder a la cancelación de las prohibiciones de enajenar. Esto representa un problema de actualización de protocolos que afectan tanto a la actividad registral como a los usuarios que deseen adquirir bienes inmuebles. Desde tal perspectiva, el problema como tal es una situación actual que ha persistido desde los años sesenta hasta la actualidad y el que requiere se aporte una solución, la cual requiere estar en caminata a optimizar los procesos de cancelación de prohibiciones de enajenar el ámbito del derecho registral.

##### **2.1.2 Descripción del objeto de investigación**

La situación que concierne al antes mencionado problema de la investigación, se ilustra de la siguiente manera. Se empieza por presentar la solicitud de préstamo a Bank Ecuador. Para que esta solicitud sea aceptada se debe disponer de parte del solicitante de un bien inmueble que cubra o respalde el crédito. Posteriormente, para

asegurar ese bien y la satisfacción de la deuda contraída por el préstamo, se recurre establecer una prohibición de enajenar dispuesta por la necesidad del ente acreedor. El problema como tal se configura al momento de la inscripción de la prohibición de enajenar en el Registro de la Propiedad.

Este problema de inscripción se corrobora porque la prohibición de enajenar debería recaer sobre un bien específico. De tal situación, la posible venta de ese bien no se podría llevar a cabo porque pesa sobre aquel el gravamen de la prohibición de enajenar, Esto implica que propietarios y herederos desconozcan si es que la prohibición fue o no cancelada. Consecuentemente, no procede la venta. De ahí, se genera una saturación de trámites sobre la situación de cancelación de inscripciones de prohibiciones de enajenar que se debieron haber resuelto con anterioridad.

### **2.1.3 Pregunta principal de la investigación**

¿Cómo se justifica la necesidad de proponer una reforma al artículo 52 de la Ley de Registro para ejecución automática de la cancelación de prohibiciones de enajenar?

#### **2.1.3.1 Variables e indicadores**

##### **Variable única**

Reforma al artículo 52 artículo 1 de la Ley de Registro para ejecución automática de la cancelación de prohibiciones de enajenar.

##### **Indicadores**

1. Falta de determinación de bienes rústicos específicos.
2. Existencia de varias inscripciones de prohibiciones de enajenar no canceladas.
3. Imposibilidad de venta por falta cancelación de la prohibición de enajenar.

#### **2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación**

1. ¿Qué relación existe entre los predios rústicos y la prohibición de enajenar?
2. ¿Cómo se lleva a cabo el procedimiento coactivo de Bank Ecuador?
3. ¿Por qué existe desactualización de la Ley de Registro?
4. ¿Qué problemas registrales y de derechos de propiedad existen al no determinarse bienes específicos en las prohibiciones de enajenar de Bank Ecuador?

### **2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

#### **2.2.1 Antecedentes de estudio**

Como antecedentes para el desarrollo del presente trabajo de titulación de examen complejo, se ha encontrado en la labor investigativa de VERDUGO (2016) fundamentos que han servido para la orientación en cuanto a la elaboración de este documento científico de carácter jurídico. De parte del autor en cuestión, se consideran algunos aspectos tales como reconocer que la prohibición de enajenar es una de las medidas cautelares reales por las cuales se constituye una limitación al derecho de propiedad. Estas limitaciones del derecho de propiedad generalmente se enfocan en trámites judiciales, pero no se evidencian hallazgos de grandes cantidades de información respecto del análisis en la perspectiva del derecho registral.

En consecuencia, de su trabajo de investigación se concluye que a nivel notarial no establecen como facultad del notario el declarar la prohibición voluntaria de enajenar bienes inmuebles en sede notarial. En lo que se refiere a la actividad registral, los registradores de la propiedad como se mencionó en el capítulo del problema no se procede a determinar en su ámbito de trabajo cuáles son los bienes inmuebles, concretamente los predios rústicos específicos sobre los que pese la prohibición de enajenar para en lo posterior se halla una inscripción de tal prohibición, pero sobre varios bienes. Esto afecta en cuanto se desconoce el bien específico, al cual se le debe

cancelar la prohibición para que el mismo pueda ser objeto de traspaso de dominio en acto de compraventa, situación que a nivel de la legislación y la doctrina en el Ecuador al parecer es poco conocida.

Desde tal perspectiva, se dispone de poca información que se asemeje a la problemática que existe en la actividad registral en el Ecuador, especialmente cuando se trata de cancelaciones de prohibiciones de enajenar cuando se deben créditos a instituciones financieras del Estado. Sin embargo, el antecedente antes precisado evidencia un punto de apoyo para enrumbar la investigación dentro del contexto del derecho registral en el país. Es por dicho motivo, que al tratar los procesos de inscripción de forma voluntaria para el levantamiento de las prohibiciones de enajenar en el Ecuador, se puede vincular tal premisa para abordar la problemática y las posibles soluciones en la órbita del derecho registral ecuatoriano.

## **2.2.2 Bases teóricas**

### **2.2.2.1 El Derecho Notarial**

El derecho notarial es la actividad de protocolizar diferentes actos de personas particulares para que tengan validez dentro del ordenamiento jurídico. Por lo tanto: “El derecho notarial es la rama del derecho que certifica los concursos de voluntad de las personas para llevar a cabo ciertos actos” (BORREL, 2011. p. 11). El derecho notarial implica una actividad de registro por la cual se trata de certificar el acuerdo de las personas sobre ciertos actos, para que estos sean revisados en cuanto a sus requisitos de legalidad y de legitimidad conforme a las normas jurídicas de la sociedad en donde se llevan a cabo. De tal manera, esta actividad se encarga de brindar protección jurídica desde las perspectivas del acuerdo y la validez para que este se produzca.

En consecuencia: “El derecho notarial es un derecho de concurso de voluntades o del acuerdo de las personas, el cual es protocolizado en escrituras públicas” (ÁVILA, 1982, p. 31). Las actividades de registro efectivamente están encaminadas con esa

finalidad, la de refrendar o avalar acuerdos, para así determinar que los actos jurídicos que se vayan a celebrar entra las partes contratantes o vinculadas por determinada acción; en la que existan derechos y obligaciones, no se efectúen por los vicios del consentimiento. Del mismo modo, lo que se busca a través del ejercicio del derecho notarial, es el hecho de que el acuerdo convenido no sea contrario a las normas jurídicas dentro de un Estado de Derechos.

El derecho notarial, como tal implica el hecho de registrar diferentes eventos, sucesos o actos jurídicos como parte de una solemnidad sustancial para otorgarles validez. Es así que, RIÓS (2017) precisó al respecto:

**El derecho notarial es el encargado de reconocer la voluntad o los acuerdos entre distintos individuos que tienen un fin determinado, para de dicho registro asegurar a la ciudadanía que el acto a constituirse es lícito. De la misma manera, se procura para las partes contratantes dejar constancia de un registro el cual certifique lo convenido de forma tal que existen fundamentos para que cada quien exija sus derechos (p. 38).**

La definición aportada líneas arriba, tiene como propósito dejar la constancia de dos elementos principales. En primer lugar, el consentimiento de las partes que van a celebrar y a constituir un contrato. En segundo lugar, la pretensión del derecho notarial es conceder o extender el elemento de la fe pública para la validez del acto, y garantizar la posibilidad de ejercer el derecho de reclamo entre las partes contratantes en cuanto al incumplimiento de lo registrado en protocolo de escrituras públicas, lo que tiene efectos vinculantes. Igualmente, de los efectos de lo resuelto en el mencionado protocolo, se busca no dar lugar a afectaciones o contradicciones al ordenamiento jurídico por la ejecución de actos ilegítimos.

### **2.2.2.2 La actividad registral de bienes**

La actividad registral es parte de los actos constitutivos del dominio de bienes muebles e inmuebles. Se reconoce en doctrina que: “La actividad registral es el deber del Estado de disponer de organismos que certifiquen los acuerdos de las partes en sus transacciones particulares.” (MARÍN, 1950, p. 22). Por consiguiente, la actividad

registral es la que certifica el cumplimiento de requisitos sine qua non para conceder la validez de actos constitutivos de dominio, para así garantizar en debida forma los derechos de propiedad. Como bien se puede asumir, el derecho de propiedad es un derecho susceptible de reclamación de terceros, por lo que, es indispensable que se lleve a cabo la actividad registral que determine el elemento de la buena fe en las transacciones de bienes muebles e inmuebles.

En la misma perspectiva, para PÉREZ (2016) la actividad registral es una actividad de derecho privado, aunque genera ciertos efectos públicos por el siguiente motivo:

Las actividades de registro de bienes muebles e inmuebles son de orden particular porque los actos son privados en cuanto a todo lo relacionado con el dominio o propiedad. No obstante, los efectos no solamente son entre particulares, sino que se extienden a la sociedad para acreditar que se cumplen con las normas jurídicas para corroborar que los actos de dominio no proceden de forma violenta, arbitraria o ilegítima. Es por tal motivo, que la sociedad requiere de un orden para evitar un sistema o modalidad de adquisiciones fraudulentas o clandestinas de bienes muebles o inmuebles.

De igual forma, se aporta: “la actividad registral es una de las formas por las cuales la propiedad es un bien jurídico tutelado” (RIVERA, 2012, p. 37). Es decir, el Estado a través de las actividades registrales establece un sistema de orden, legitimidad y validez para proceder a constituir actos que den lugar al dominio o que lo puedan afectar. Tales actividades, son necesarias por tratarse de asegurar bienes muebles e inmuebles, en los que se negocia su dominio de forma tal que, tras ellos existen intereses económicos que no pueden verse afectados y, por consiguiente, los bienes no pueden estar excluidos de la protección de ser negociados y de cumplir con los procesos que determinan las normas jurídicas protegiendo el patrimonio de las partes contratantes.



### 2.2.2.3 Los derechos de propiedad

El derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales más importantes dentro de un Estado de derecho. “La propiedad de bienes muebles e inmuebles no solo constituye un patrimonio, sino que implica una de las bases para que todo individuo pueda mejorar su calidad de vida” (LETE, 1979, p. 43). Por lo tanto, es muy necesario, incluso imprescindible que el Estado propicie un marco institucional y un conjunto de políticas y normas que aseguren y tutelen el derecho a la propiedad, para así evitar transacciones irregulares que afecten los derechos patrimoniales de terceros, siendo que, de la propiedad se derivan otros derechos reconociendo que toda persona está en el derecho de establecerse en un lugar estable.

Por otra parte, se precisa: “El derecho de propiedad es parte de los derechos reales, siendo que se fundamenta sobre bienes tangibles que son objeto de apropiación” (NOVOA, 1979, p. 28). Los derechos reales indudablemente están ligados con los derechos de propiedad. En tal sentido, dicha propiedad debe ser tangible para poder ser reclamados los derechos reales con un presupuesto de certeza. Es por el motivo indicado, que el Estado precisa una serie de normas y de disposiciones que son parte del derecho civil, notarial y registral para que la propiedad sea traspasada y adquirida entre las personas contratantes en términos jurídicos adecuados.

Los derechos de propiedad implican: “El respeto al dominio de otras personas siguiendo una serie de preceptos legales cuyo contenido normativo dispone de procedimientos que aseguren la licitud de todo acto modificativo del estado del dominio” (SUSTAETA, 1978, p. 22). En síntesis, la propiedad como derecho real es el derecho que busca satisfacer las necesidades de las personas de establecer una residencia o lugar fijo. Esto sucede para llevar a cabo su vida, así como también diferentes actividades de desarrollo de otros intereses individuales.

#### 2.2.2.4 La fe pública

La fe pública es el elemento de certificación respecto de la validez y legalidad de un acto, el cual se otorga por medio de un notario o registrador de ciertos actos, siendo la persona facultada quien refrenda lo ejecutado para que lo acordado pueda llevarse a cabo. “La fe pública es el reconocimiento ante la sociedad y ante las partes contratantes que existe un acuerdo que es establecido y como tal debe ser cumplido” (BERNATE, 2010, p. 33). Es así, que, la fe pública es el elemento validatorio de diversos actos ordenados por la ley, siendo sus solemnidades verificadas por los depositarios de dicha fe para que tengan vigencia dentro del ordenamiento jurídico.

También concierne determinar que la fe pública representa: “una calificación de la validez de los actos que son acordados entre las partes, estimado que, en dichos actos existen derechos y obligaciones entre las partes” (COSTA, 2003, p. 54). Estos derechos y obligaciones a satisfacerse son exigibles precisamente porque la fe pública es el elemento o presupuesto que contribuye a dicha exigibilidad. En la medida que todo acto se constituya mediante la fe pública, cada aspecto que quede certificado por esa fe, le dará como tal mayor exigibilidad.

De su parte, en la doctrina en relación con lo que representa la fe pública como parte del derecho notarial y registral, GUTIÉRREZ (1982) consideró:

**La fe pública es una especie de garantía de validez en cuanto a la legalidad de un acto entre diversas personas, para que el mismo manifieste socialmente que existe un acuerdo que procede del concurso de las partes, para que así se cumplido desde la perspectiva del consenso. Esto debe proceder por el acuerdo real de las partes, sin ningún tipo de coacción que vicie el consentimiento y genere así un acto nulo conforme al derecho (p. 31).**

La fe pública como se ha manifestado es el medio de validación del acuerdo que surge entre las partes, un acuerdo que es libre, donde el consentimiento sea natural y espontáneo sin ningún tipo de coacción que desvirtúe el consenso o acuerdo que se supone existe entre las partes. Por lo tanto, la fe pública está imposibilitada e impedida

de reconocer actos que por sentido de correspondencia sean contrarios al derecho y a las buenas costumbres, y como tales afecten al sistema u ordenamiento jurídico constituido. Es por este motivo, el de respeto al ordenamiento jurídico, que la fe pública no puede otorgar validez a lo que las normas jurídicas predeterminen que no tenga valor, y que, a su vez., no guarde conformidad con el espíritu y finalidad de la ley.

#### **2.2.2.5 La prescripción**

Se dice que la prescripción consiste en: “El efecto de hacer efectivos ciertos derechos” (NAVARRETE, 1959, p. 28). Por otra parte, la prescripción implica: “El decurrir del tiempo para extinguir derechos de unos y otorgar el goce de esos derechos a otros” (MARÍN , 2014, p. 46). Es así que, la prescripción es una de las formas por las cuales se adquiere el dominio. Sin embargo, esta se encuentra sujeta a ciertos derechos y a ciertas condiciones de tiempo. Por consiguiente, la prescripción es la forma de extinción de un derecho para que este sea ejercido, y al mismo tiempo puede ser, el punto de exigibilidad del derecho de cierta persona por haber fenecido el tiempo de ejercicio de otra quien lo haya tendido.

Entonces, la prescripción se caracteriza por: “Extinguir derechos según pautas temporales establecidas, habiendo transcurrido un tiempo determinado por la ley, en el cual no se haya demostrado el interés de haber hecho efectivo ese derecho” (ARGAÑARÁS, 1966), p. 33. Igualmente, la prescripción “puede otorgar o despojar según la situación jurídica de un derecho con sujeción al tiempo en el que se verifican ciertas condiciones” (ROZO, 1939, p, 13). En consecuencia, las normas jurídicas son las que establecen los requisitos y presupuestos sobre los cuales se hace efectiva una prescripción. Al mismo tiempo, es indispensable que haya transcurrido cierto límite de tiempo, el que es fijado por el legislador con cierto criterio de prudencia y razonabilidad para que las partes beneficiadas y afectadas por la prescripción no lo sean de forma fraudulenta, sino que lo sean de forma apegada al derecho y a la equidad entre las partes. Precisamente, esto implica que se determinen ciertas condiciones que

legitimen la operatividad de la prescripción y que surjan los efectos legales dentro de un momento determinado.

Es por tales motivos, que la prescripción “es la convergencia de la exigibilidad de derechos según el tiempo” (OROZCO, 1986, p. 75). La prescripción impone la facultad de adquirirse ciertos derechos para unos y de extinción para otros dentro de un límite temporal, porque sin una medida de tiempo exacta y razonable no existiría un lineamiento lógico para que la prescripción surta sus efectos. La prescripción como tal, siempre será un elemento que debe mediar para resolver la suspensión o cancelación de algunos derechos para que puedan ser ejercidos por otros. De tal manera, el tiempo se vuelve el recurso habilitante para resolver la controversia o la condición jurídica de algunos derechos específicos que disponen de un límite para ser ejercidos frente a terceras personas.

#### **2.2.2.6 La prescripción de la acción de dominio**

La prescripción de la acción de dominio puede ser de dos clases según a situación. Esta puede ser adquisitiva o extintiva de dominio. Del mismo modo, puede ser ordinaria y extraordinaria en dichos casos conforme se lo establezca en la ley. Al respecto de la prescripción de la acción de dominio se manifiesta: “La prescripción es el agotamiento o culminación de un derecho de propiedad al haber transcurrido un lapso determinado” (MOISSET, 1968, p. 36). Por otra parte, se precisa lo siguiente: “La prescripción es una forma de extinguir derechos con el transcurso del tiempo, donde una parte puede adquirir derecho sobre algo, y la otra perderlo en su decurso” (ESCALONA, 1997, p. 56). En ambos contextos, la prescripción es una forma de reconocer que los derechos se pueden extinguir y que respecto de otras personas puede haber una nueva titularidad en su ejercicio conforme lo establezca el tiempo.

Respecto de la prescripción de la acción de dominio cabe acotar la apreciación doctrinal de DIÉZ (2007) quien precisó:

**La prescripción es adquisitiva y extintiva respecto de un bien y determinadas personas, esto por el hecho que lo que se busca es asumir la propiedad de un bien mueble o inmueble que no haya sido ejercida por otra persona de forma sostenida en el tiempo (p. 47).**

Bien se puede decir, que el derecho de propiedad no ejercido por parte de una persona respecto de un bien mueble o inmueble, como tal puede pasar a ser el derecho de otra persona que lo adquiere por el paso del tiempo y acompañado con la intención de demostrar el ánimo de hacerse pasar y constituirse como señor y dueño del bien mueble o inmueble sobre el que recae la prescripción. En tal virtud, la prescripción es la forma de dar paso a la constitución de una nueva titularidad de dominio en la que se puede dar de forma ordinaria y extraordinaria según la legislación de cada Estado. En tal contexto, la legislación de cada Estado debe atender si se trata de un bien mueble o uno inmueble dentro de un tiempo específico que lo disponga la ley, para así determinar si la prescripción es ordinaria o extraordinaria.

Cabe también afirmar que: “la prescripción de la acción de dominio busca evitar que se amplíe el desconocimiento de la situación de un determinado bien mueble o inmueble” (ARELLANO, 1946. P. 51). Por consiguiente, también se suma el hecho que: “la prescripción del dominio es el cese de la incertidumbre de una situación de dominio original irregular, y trata de afianzar la certeza del dominio de quien pretende el bien”. Es decir, un bien puede tener un propietario, pero si este lo abandona por varios años, ya no existe la certeza de ese dominio, y por otra parte, se encuentra un poseedor que está con el ánimo de hacer suyo el bien, si ha demostrado ese ánimo y ha transcurrido el tiempo de prescripción, se está ante un escenario de certeza de una persona interesada en constituir su dominio. Por tal motivo, esa persona interesada en constituir un dominio, si se encuentra amparada por sus acciones y el tiempo establecido en la ley, lo procedente es que se le conceda la prescripción a su favor como una de las formas de adquirir el dominio de una cosa corporal.

También, se requiere manifestar, que: “La prescripción del dominio es el perfeccionamiento de un derecho real, puesto que todo lo que es susceptible de propiedad no puede quedar en abandono absoluto” (ESCOBAR, 1990, p. 71). Es

decir, el dominio es un derecho real que por sus características de realidad debe hacerse efectivo, no puede darse el caso que un abandono sea una situación perenne, por lo que, en algunos casos el dominio por prescripción viene a constituirse en favor de personas particulares. Igualmente, ese dominio se extiende en favor del Estado cuando también le asiste de forma justificada el derecho de expropiación, esto como un elemento aparte de la prescripción de dominio de un bien mueble e inmueble.

#### **2.2.2.7 Los derechos reales y el dominio**

Los derechos reales son aquellos derechos que se caracterizan por estar ligados al dominio o propiedad de las cosas. En tal virtud: “Los derechos reales son aquellos derechos que determinan la forma de cómo se ejerce el dominio sobre cosas corporales e incorpóreas” (AZÚA, 2004, p. 49). También se acota: “los derechos reales son derechos de disposición de las cosas con señorío y vigencia plena del dominio de bienes determinados” (FLORES, 2006, p. 84). Por lo tanto, los derechos reales propician a justificar el dominio, fundamentarlo y pautarlo de forma tal que cada persona no solo se encuentre facultada para hacer uso de sus bienes. Sino que, pueda tener el respaldo y la tutela legal que les permita disponer sobre ellos en el sentido que mejor satisfaga sus intereses.

Se especifica que los derechos reales son derechos que no solamente establecen el dominio, estos derechos también disponen los efectos erga omnes en la que existe una premisa de respeto para terceras personas de cumplir con el respeto de un derecho de propiedad, el que esté instituido en favor de alguien que tenga la calidad de propietario específico de un bien. Por lo tanto, la doctrina afirma: “el dominio no solamente se caracteriza por decirse que se dispone de la propiedad de un bien, sino que, en virtud de ella se obtiene todo tipo de provecho que tal bien reporte a su propietario”.

Tal afirmación es de asunción lógica, siendo que la propiedad no puede verse excluida del goce de la cosa, tanto en los servicios, utilidades o frutos que se generan

del bien objeto de estar constituido en propiedad en favor de una persona, la que es quien asume la titularidad de su dominio. Por consiguiente, se debe reconocer que: “los derechos reales son los fundamentos por los cuales se tiene que precautelar cualquier transacción que verse sobre la propiedad” (ROMERO, 1984, p. 35). En virtud de lo expresado, los derechos reales siempre serán un aspecto que se presenta en las transacciones donde se cambie el dominio, porque la propiedad requiere ser entregada de forma efectiva y subsanada para que los derechos reales entren en plena vigencia.

#### **2.2.2.8 La prohibición de enajenar**

La prohibición de enajenar implica lo siguiente: “Es una limitación del ejercicio o del traspaso de dominio de bienes muebles o inmuebles” (ROJINA, 1947, p. 75). Por lo dicho, la prohibición de enajenar es un impedimento que se dispone sobre los bienes muebles o inmuebles a fin que se subsanen o se resuelvan ciertos aspectos que impiden que se dé lugar a la transacción de dichos bienes. De la misma forma se determina que: “La prohibición de enajenar se produce porque existen situaciones que deben resolverse antes de hacer uso o traspasar un bien, generalmente cuando se trata de la satisfacción de obligaciones pendientes de dicho bien, sea mueble o inmueble” (QUINTERO, 1961, p 34).

En consecuencia, la prohibición de enajenar es una de las situaciones que se tiene que solucionar de modo tal que no se dejen pendientes aspectos de solución antes de consumir derechos reales, sea de gozo o de traspaso de la propiedad de bienes muebles e inmuebles. Como se manifestó, la prohibición de enajenar es un impedimento necesario que obliga a entregar saneada la cosa, en este caso el bien mueble o inmueble para que la propiedad no se vea limitada o imposibilitada por una obligación pendiente, sea por concepto de pago de impuestos, gravámenes o lo que sea que dificulte el uso pleno y eficaz de los derechos reales.

“La prohibición de enajenar como tal implica la restricción del dominio como una fórmula suspensiva en la que las causas que lo originan deben verse satisfechas

para que sea cancelada” (ABELLA, 2005, p. 33). Efectivamente, como se ha venido enfatizando a lo largo de esta investigación, los bienes muebles e inmuebles no pueden tener obligaciones pendientes porque en el caso que pese sobre ellas alguna obligación subsistente, el dominio como tal no puede ser traspasado o adjudicado a otra persona. Es por tal motivo, que las prohibiciones de enajenar son una de las limitaciones más relevantes que existen en cuanto al régimen de derechos de propiedad.

### **2.2.3 Definición de términos**

**Derechos reales.** - Son aquellos derechos que constituyen una propiedad sobre determinados bienes en favor de personas naturales o jurídicas que están facultadas para ejercer el dominio de la cosa.

**Inscripción.** - Acto por el cual se procede a registrar ciertos contratos, acuerdos, convenciones o todas aquellas situaciones que generan efectos modificatorios en la situación jurídicas de personas o de cosas según sea el motivo u objeto de la transacción.

**Medidas preventivas.** – Son aquellas acciones que tiene por finalidad evitar el acontecimiento de ciertas situaciones que puedan afectar el estado jurídico de una persona o de una cosa determinada.

**Prohibición de enajenar.** - Es una medida de carácter preventivo que impide disponer de traspasos de dominio de bienes muebles o inmuebles en los casos que existan deberes jurídicos pendientes.



## 2.3 METODOLOGÍA

### 2.3.1 Modalidad

La modalidad de la investigación es **cualitativa** por cuanto la misma consiste en el enfoque doctrinal y jurídico de la investigación. Para el desarrollo de esta modalidad se ha recurrido a la selección de las principales referencias teóricas, así como de las normas jurídicas del derecho registral.

#### 2.3.1.1 Categoría

La categoría de la investigación es la **no interactiva** lo que obedece a que para el desarrollo de este examen complejo no se ha dispuesto o empleado la participación de otras personas que colaboren en la investigación. Por consiguiente, la elaboración de este trabajo de examen complejo se ha realizado por trabajo o cuenta propia.

##### 2.3.1.1.1 Diseño

El diseño es el de **análisis de conceptos** los cuales comprenden las principales referencias teóricas del derecho registral vinculada con las de derecho reales o de propiedad.

### 2.3.2 Población y muestra

*Tabla 1*

*Población y muestra*

UNIDADES DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
LEY DE REGISTRO	57 artículos	2 artículos
ART. 1 LIT. B y ART. 52		

<b>CÓDIGO CIVIL</b> ART. 2412	2424	1 artículo
<b>CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS</b>  ART. 126	439 artículos	1 artículo

Elaborado por: Abg. Jenny Germania Franco Mosquera

### 2.3.3 Métodos de investigación

#### 2.3.3.1 Métodos Teóricos

Se recurrió a aplicar el método de **análisis** de las normas jurídicas que son las que sustentan los aspectos vinculados con el problema y las soluciones del problema de investigación, las que en este caso obedecen al derecho registral y que forman parte del enfoque teórico.

El método **deductivo** comprende desde las prohibiciones voluntarias de enajenar ejercidas por el Banco Nacional de Fomento y los efectos que producen posterior a la inscripción en el registro de la propiedad para que estas sean canceladas al desconocer un bien específico.

El método **inductivo** propone repercusiones ante la problemática de cancelación de prohibiciones de enajenar y la venta de bienes inmuebles rústicos, los que no proceden en caso que no haya mediado dicha cancelación.

Se ha aplicado la **síntesis** de las normas jurídicas de derecho registral las que determinan los protocolos de registro de bienes inmuebles, especialmente en los casos que se deben levantar prohibiciones de enajenar para proceder a los procesos respectivos de su venta.

El método **histórico y lógico** se ha empleado para explicar el origen del problema y su evolución y repercusiones en el ámbito del derecho registral y los derechos reales.

### **2.3.3.2 Métodos Empíricos**

Consta dentro de estos métodos la **guía de observación documental** la que ha contribuido en el estudio de normas jurídicas vinculadas con la inscripción de prohibiciones de enajenar y su cancelación para la venta de bienes inmuebles.

Para esto se ha revisado textos de derechos reales y registrales, los mismos que comprendan diferentes aspectos de dominio o propiedad.

### **2.3.3.3 Métodos Matemáticos**

Según el tipo de investigación y por su orientación netamente teórica no se han aplicado métodos de carácter matemático.

### **2.3.4 Procedimiento**

1. Selección de las normas jurídicas que constituyan parte del análisis de resultados, las que como tales guardan vinculación con el problema de la investigación en el ámbito del derecho registral.
2. Fundamentación del problema de la investigación y su relación con las normas jurídicas del derecho registral.
3. Hallazgo de soluciones, las cuales proceden de los fundamentos de las normas jurídicas de derecho registral y derechos reales.
4. Contestación a las preguntas de carácter principal y complementario de la investigación, las mismas que proceden a la elaboración de las conclusiones.
5. Formulación de las recomendaciones para generar soluciones al problema de la investigación.

**CAPÍTULO III**  
**CONCLUSIONES**

**3.1 RESPUESTAS**

**3.1.1 Base de Datos Normativos**

*Tabla 2*

*Unidades de análisis*

<b>CASOS DE ESTUDIO</b>	<b>UNIDADES DE ANÁLISIS</b>
<b>LEY DE REGISTRO</b>  ART. 1 LIT. B y ART. 52	Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:  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;  Art. 52.- Las disposiciones de los dos artículos precedentes son aplicables a las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia (YEROVÍ, s.f.).
<b>CÓDIGO CIVIL</b>  ART. 2412	Art. 2412.- Los derechos reales se adquieren por la prescripción de la

	<p>misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:</p> <p>1. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años; y,</p> <p>2. El derecho de servidumbre se adquiere según el Art. 926 (HONORABLE CONGRESO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2005).</p>
<p><b>CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS</b></p> <p>ART. 126</p>	<p>Art. 126.- Prohibición de enajenar bienes inmuebles. La o el juzgador, en los casos permitidos por la ley y a solicitud de la o del acreedor, podrá prohibir la enajenación de bienes inmuebles de la o del deudor, para lo cual se notificará al respectivo registrador de la propiedad quien inscribirá la prohibición de enajenar sin cobrar derechos.</p> <p>Mientras subsista la inscripción no podrán enajenarse ni hipotecarse los inmuebles cuya enajenación se ha prohibido, ni imponerse sobre ellos gravamen alguno.</p> <p>Para la prohibición de enajenar bienes inmuebles, bastará que se acompañe prueba del crédito y de que la o el deudor,</p>

	al realizar la enajenación, no tendría otros bienes saneados, suficientes para el pago (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2015).
--	---

Elaborado por: Abg. Jenny Germania Franco Mosquera

### 3.1.2 Análisis de los Resultados

Según lo dispuesto dentro de las unidades de observación, se pasa a interpretar o analizar dichas unidades para comprender la realidad jurídica del problema, y, a través de ella proponer una solución. La **Ley de Registro** en su artículo 1 literal b establece dos situaciones a considerar. La primera, se reconoce como parte de la actividad registral todos aquellos instrumentos de carácter público, títulos y demás documentos que son exigidos por la ley para proceder a ser registrados. Esta documentación está vinculada con el deber de acreditar socialmente los derechos reales y los actos de dominio o propiedad. La segunda, consiste en conferir el carácter de registro o protocolización pública a todos los contratos y actos que impliquen el traslado o transferencia de dominio de bienes raíces. Igualmente procede en los casos que se imponen gravámenes o restricciones a dicho dominio.

Como se puede analizar o interpretar, esta publicidad es necesaria, dado que, a nivel de la comunidad es indispensable reconocer en qué estado o situación jurídica se encuentra un bien inmueble, para a raíz del registro público certificar a cualquier persona interesada si es que sobre dicho bien existe un gravamen o restricción que limite el traspaso efectivo del dominio. Es por este motivo, que los derechos reales al estar condicionados en su dominio, es que se precisa el hecho de reconocer con pautas específicas los procedimientos que debe cumplir un bien para levantar esas restricciones. Caso contrario, la pretensión de dominio de una tercera persona en la adquisición de un bien, impone dificultades a un traspaso ágil de dicho dominio o derecho de propiedad.

El artículo 52 de la mencionada **Ley de Registro** establece que las disposiciones de los artículos precedentes se aplican a las cancelaciones, es decir, sea que procedan de forma total o parcial sea que se declaren de forma convencional o por el ministerio de la justicia. En consecuencia, el mencionado artículo da cabida a las cancelaciones parciales o totales, sea que se produzcan de forma convencional o por medio de la justicia, en los casos en los que se tengan que rectificar errores o realizar modificaciones, sea de oficio o requerimiento judicial, incluso en casos de nuevos títulos, pero se debe proceder sobre un bien específico.

Por lo que, si no se determina cuál es el bien, y este queda a discreción del registrador de la propiedad, o si lo efectuare sobre varios bienes al desconocerse qué bien es el que debe ser levantada la prohibición de enajenar, da lugar a complicar la actividad del registrador, y se afecta la venta posible del bien perjudicando los intereses de las partes. Esto acontece, como se precisó con anterioridad por tratarse de predios rústicos por el hecho que generalmente las personas en tierras rurales tienen más de un bien, muchos de los cuales no siempre se adquieren de forma regularizada.

Según el **Código Civil** en su artículo 2412 se determina que los derechos reales son susceptibles de prescripción, pudiendo de esa forma dar derecho de adjudicación del dominio a una tercera persona interesada. Por lo tanto, tal pretensión de adquirir el dominio se puede efectuar frente a quien haya tenido hasta la fecha la calidad de dueño o propietario de dicho bien. Se exceptúan casos de herencia y de servidumbre porque se tratan de derechos de transmisión y usufructo que tienen por tal naturaleza características diferentes.

De conformidad con el artículo 126 del **Código Orgánico General de Procesos**, la prohibición de enajenar es una medida de providencia preventiva, en la que el registrador de la propiedad es notificado de parte de los jueces cuando existen litigios en los que no se ha resuelto la situación jurídica de un bien. En este caso, el anterior Banco Nacional de Fomento hoy conocido como Bank Ecuador, en caso que sus acreencias no le hayan sido satisfechas, en virtud de su jurisdicción coactiva, puede solicitar al Juez de lo Civil que notifique al registrador de la propiedad para que inscriba la prohibición de enajenar.

El problema como tal se manifiesta que, al momento de notificarse, el registrador de la propiedad recibe un listado de bienes cuando el importe es de un solo bien, y al extender o inscribir la prohibición todos los bienes sufren de tal prohibición, con lo que, no se atiende o se considera un bien específico por el monto de la deuda. Aquello implica que no queda un bien salvado o excluido de tal prohibición para que pueda ser negociado de parte de su propietario, con lo que se afectan sus derechos patrimoniales, se perjudica a posibles compradores y se confunde al registrador que requiere que se le determine cuál es el bien que es objeto de la inscripción de la prohibición de enajenar.



### 3.2 CONCLUSIONES

Como parte de las conclusiones de la presente investigación, se determina que corresponde contestar a las preguntas que direccionaron el desarrollo de este examen complejo. Por lo tanto, a la **pregunta principal de la investigación** se precisa que la propuesta de reforma al artículo 52 de la Ley de Registro para ejecutar de forma automática la cancelación de las prohibiciones de enajenar, se justifica por el hecho que se complica la actividad del registrador de la propiedad al no darle una facultad jurídica que le permita una ejecución más rápida de la cancelación de la prohibición de enajenar al determinarse un bien específico.

En lo que respecta la **primera pregunta complementaria de la investigación** se determina que entre los predios rústicos y la prohibición de enajenar existe una relación de vinculación por la pluralidad de bienes que pueden tener varias personas al momento de querer hacerse efectiva su inscripción. Por lo tanto, al remitirse de parte de Bank Ecuador al juez de lo civil, y de este al registrador de la propiedad la orden de emitir la prohibición de enajenar, todos los bienes se ven afectados en vez de gravar con tal impedimento a un bien específico. Dicho bien específico debe responder a la necesidad según el monto de la deuda y el valor del catastro de dicho bien, situación que en la práctica no acontece de tal manera.

En la **segunda pregunta complementaria de la investigación** se precisa que el procedimiento coactivo debe sujetarse con las normas del Código de Procedimiento Civil, siendo que la normativa para ejecución de obligaciones por medio de procesos coactivos sigue vigente, lo cual aplica para las acreencias de las instituciones privadas, así como para las del Estado. Básicamente, este proceso consiste en la notificación de la deuda en virtud de una deuda líquida, exigible y de plazo vencido, mediando títulos de crédito y posteriores autos de pago en la que se determina que se paguen o se dimitan bienes, cuyo valor o importe sea el necesario para la cobertura de la acreencia que le corresponde a la entidad que ejerce la coactiva.

Para la **tercera pregunta complementaria de la investigación** compete señalar que la Ley de Registro está desactualizada porque obedece a políticas de la época de un gobierno de facto en el Ecuador que comprendió desde el 30 de marzo hasta el 16 de noviembre de 1966, siendo Clemente Yeroví Indaburu el Presidente Interino de la República en ese tiempo. En su periodo se elaboró esta ley que sigue vigente, pero está desactualizada en relación con las exigencias actuales de los protocolos de registro que demandan mayor celeridad y modernidad para su ejecución.

En la **cuarta pregunta complementaria de la investigación** se determina que, al no señalarse bienes específicos en las prohibiciones de enajenar de Bank Ecuador, los problemas registrales y de derechos de propiedad que existen es que todos los bienes son señalados en providencia, por lo que, todos esos bienes están impedidos de traspasarse en su dominio. Es así, que los derechos reales y patrimoniales de quienes participen en una compraventa de un bien inmueble a futuro se ven afectados por no satisfacerse en virtud de un gravamen que retarda el proceso. Es esa la razón, por lo que se requiere que la Ley de Registro se actualice de conformidad con los procesos administrativos actuales de transferencia de dominio que precisan de mayor agilidad.

### **3.3 RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda a los asambleístas de la República del Ecuador promover y efectivizar una reforma a la Ley de Registro en su artículo 52 a fin de que las cancelaciones de prohibiciones de enajenar que lleven inscritas varios años se efectúen de forma automática y directa. Esto contribuiría a que las cancelaciones operen de forma más ágil, del mismo modo, se daría paso a que se produzcan con mayor prontitud los traslados de dominio de bienes inmuebles que deseen ser adquiridos en un proceso de compraventa, el cual se ve truncado por la existencia de un gravamen. Dicho gravamen de la prohibición de enajenar como tal es una restricción al ejercicio pleno del derecho de propiedad, por lo tanto, es necesaria la reforma de tal artículo.

2. Se sugiere a los registradores de la propiedad que los procesos de transferencia de dominio con los consabidos trámites de desgravamen se efectúen mediante trámites registrales directos, rápidos y eficaces. De tal manera, se propicia una tutela efectiva de los protocolos registrales y el reconocimiento de los derechos de la propiedad, lo que significa un presupuesto esencial de los derechos reales. De la misma forma, se tiene que optimizar los procesos de custodia de la información para que los procesos mencionados se realicen de la mejor forma posible.

3. Se propone a los personeros de Bank Ecuador que determinen bienes específicos que comprenda parte de la prohibición de enajenar, para que de esa manera no exista multiplicidad de bienes. Dicha multiplicidad perjudica y confunde el accionar de los registradores de la propiedad, quienes terminan inscribiendo todas las prohibiciones lo que lentifica su gestión cuando se debería señalar bienes específicos. De tal manera, se evita comprometer los derechos e intereses patrimoniales de la persona que debe satisfacer el crédito a la entidad que le ha proporcionado y otorgado el préstamo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abella, J. (2005). *La División De La Cosa Común En El Código Civil*. Madrid: Dykinson.
- Arellano, J. (1946). *Las Obligaciones, Los Contratos Y La Prescripción En El Derecho Navarro*. Madrid: Instituto Editorial Reus.
- Argañarás, M. (1966). *La Prescripción Extintiva*. Buenos Aires: Editora Argentina.
- Asamblea Nacional De La República Del Ecuador. (2015). *Código Orgánico General De Procesos*. Quito: Registro Oficial Suplemento 506 De 22-May-2015
- Ávila, P. (1982). *Estudios De Derecho Notarial*. Madrid: Montecorvo.
- Azúa, S. (2004). *Los Derechos Reales*. México: Porrúa.
- Bernate, F. (2010). *Delitos Contra La Fe Pública*. Bogotá: Universidad Del Rosario.
- Bolufer, I., & Maartínez, G. (2002). *Legislación Registral Civil*. Granada: Comares.
- Borrel, J. (2011). *Derecho Notarial*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Costa, J. (2003). *Reforma De La Fe Pública*. Pamplona: Analecta.
- Diéz, L. (2007). *La Prescripción Extintiva: En El Código Civil Y En La Jurisprudencia Del Tribunal Supremo*. Madrid: Cizur Menor.
- Escalona, F. (1997). *La Prescripción Extintiva Civil*. Santiago De Chile: Editorial Jurídica Conosur .
- Escobar, E. (1990). *Prescripción Y Procesos De Pertenencia En Colombia*. Medellín: Editorial Jurídica De Colombia.
- Flores, J. (2006). *Los Derechos Reales*. Guatemala: Praxis.
- Gutiérrez, E. (1982). *La Fe Pública Extranotarial*. Madrid: Editoriales De Derecho Reunidas.

- Honorable Congreso Nacional De La República Del Ecuador. (2005). *Código Civil*. Quito: Registor Oficial Suplemento N° 46 De 24-Jun-2015 .
- Lete, J. (1979). *Protección Del Derecho De Propiedad*. Santiago De Compostela: Secretariado De Publicaciones De La Universidad De Santiago De Compostela.
- Marín, M. (2014). *La Prescripción Extintiva*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Marín, P. (1950). *Introducción Al Derecho Registral*. Madrid: Revista De Derecho Privado.
- Moisset, L. (1968). *Interrupción De La Prescripción Por Demanda*. Córdoba: Luis Moisset De Espanés.
- Navarrete, U. (1959). *La Buena Fe De Las Personas Jurídicas En Orden A La Prescripción Adquisitiva: Estudio Histórico-Canónico*. Roma: Libreria Editrice Dell'università Gregoriana.
- Novoa, E. (1979). *El Derecho De Propiedad Privada*. Bogotá: Temis.
- Orozco, G. (1986). *La Interrupción De La Prescripción Extintiva En El Derecho Civil*. Granada: Editorial Universidad.
- Pérez, B. (2016). *Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Quintero, G. (1961). *Medidas Preventivas: Prohibición De Enajenar, Embargo Y Secuestro*. Caracas: La Ley.
- Ríos, J. (2017). *La Práctica Del Derecho Notarial*. México: Mcgraw Hill Education.
- Rivera, L. (2012). *Derech Registral Inmobiliario Puertorriqueño*. San Juan De Puerto Rico: Jurídica Editores.
- Rojina, R. (1947). *Teoría General De Los Derechos Reales*. México: Porrúa.
- Romero, E. (1984). *Derecho Civil, Los Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Rozo, M. (1939). *Breve Análisis Sobre Los Fundamentos Jurídicos De La Prescripción*. Madrid: Editorial Selecta.

Sustaeta, A. (1978). *Propiedad Y Urbanismo: Lo Urbanístico Como Límite Del Derecho De Propiedad*. Madrid: Montecorvo.

Verdugo, N. (2016). *Prohibición Voluntaria De Enajenar Bienes Inmuebles En Sede Notarial*. Ambato: Universidad Regional Autónoma De Los Andes.

Yeroví, C. (S.F.). *Ley De Registro*. Quito: Decreto Supremo 1405.

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Jenny Germania Franco Mosquera, con C.C: # 0914283403 autora del trabajo de examen complejo: **“Análisis de las prohibiciones Voluntarias de Enajenar seguidas por el Banco Nacional de Fomento, y su Inscripción en el Registro de la Propiedad”**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

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

Ab. Jenny Germania Franco Mosquera

C.C: 0914283403



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Análisis de las Prohibiciones Voluntarias de Enajenar seguidas por el Banco Nacional de Fomento y su Inscripción en el Registro de la Propiedad.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Ab. Franco Mosquera Jenny Germania		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<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>	31
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho, Medidas Cautelarias, Registro De Propiedad		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	DERECHOS REALES, INSCRIPCIÓN, MEDIDAS PREVENTIVAS, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>Las prohibiciones de enajenar constituyen uno de las restricciones más comunes en el traspaso del dominio de bienes inmuebles. Por consiguiente, cuando existen obligaciones sobre ese bien que no han sido cumplidas se produce un gravamen, el cual genera el impedimento de traspaso del derecho real de dominio. En la presente investigación el problema que se plantea es que las prohibiciones de enajenar que proceden por deudas que deber ser canceladas de parte de los prestamistas a Bank Ecuador, da lugar a que la prohibición de enajenar comprenda muchos predios rústicos dado que, quienes solicitan muchas veces tienen más de un bien, y se extiende esa prohibición a todos los bienes. Esto ocasiona dificultades al registrador de la propiedad porque no sabe sobre cual bien inscribir la prohibición y consecuentemente en lo posterior tampoco sabe sobre cual levantarla, lo que afecta las posibles compraventas dado que no se cancela la inscripción de la prohibición de enajenar. Incluso, tal situación puede persistir por años, con lo que se afectan los derechos de dominio que pretenden hacer efectivos comprador y vendedor. Por lo tanto, el objetivo es proponer una reforma de la Ley de Registro para que estas prohibiciones de enajenar comprendan bienes específicos y se hagan efectivas en menor tiempo. Es por estos motivos, que como resultados de esta investigación se precisa que esta temática aparentemente no es muy abordada en la comunidad jurídica en el Ecuador. Respecto a la metodología de la investigación, se ha aplicado la modalidad cualitativa por el enfoque teórico y doctrinal de la investigación. La categoría es no interactiva por el hecho de tratarse de una investigación desarrollada por cuenta personal y sin intervención de terceros. Asimismo, el diseño de análisis de concepto se ha aplicado para comprender los aspectos teóricos más relevantes de esta investigación.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0992028644	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:jennyfrancomosquera39@hotmail.com">jennyfrancomosquera39@hotmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		