



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

**TRABAJO DE TITULACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE  
MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**BLOQUEO REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA  
SEGURIDAD JURIDICA Y LA LEGALIDAD**

**Maestrante:**

**ABG. ÁNGEL ABELARDO SANABRIA ESTRADA**

**Tutor:** Dr. Jaime Villalva Plaza

Guayaquil, Ecuador

2020



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

**Autorización**

**ABG. ÁNGEL ABELARDO SANABRIA ESTRADA**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación, en la biblioteca de la institución: **BLOQUEO REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA LEGALIDAD**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 16 días del mes de enero de 2020

**EL AUTOR**

---

**ABG. ÁNGEL A. SANABRIA**



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

**Declaración de responsabilidad**

Yo, Ángel Sanabria

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación **BLOQUEO REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA LEGALIDAD**, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a 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 Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 16 días del mes de enero de 2020

**EL AUTOR**

---

**ABG. ÁNGEL SANABRIA**



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

**INFORME DE URKUND**

ABG. ANGEL A. SANABRIA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL, SISTEMA DE POSGRADO MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Declaración de responsabilidad Yo, Ángel Sanabria

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación BLOQUEO REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA LEGALIDAD, previo a la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Notarial y Registral, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a 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 Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 07 días del mes de noviembre de 2019

EL AUTOR

ABG. ANGEL SANABRIA

Índice general Autorización II Declaración de responsabilidad III Índice general IV Índice de tablas V Resumen VI Abstract VII Introducción I Desarrollo 6 Fundamentación teórica 8 Bases teóricas 8 Definición de términos 23 Metodología 24 Enfoque 24 Alcance 24 Tipo de investigación 24 Métodos empíricos 25 Resultados 25 Análisis de la investigación cualitativa 26 Análisis del marco normativo 32 Análisis comparado del marco normativo Argentino, Peruano y Ecuatoriano 33 Discusión 35 Conclusiones 39 Bibliografía 41 Anexo 45 Índice de tablas Tabla 1. Métodos empíricos 25

BLOQUEO REGISTRAL EMITIDO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA LEGALIDAD Autor: ABO. ANGEL A. SANABRIA ESTRADA Resumen El objeto de estudio correspondió a la seguridad jurídica, haciendo referencia a la certeza sobre el orden jurídico aplicable en un momento determinado, mientras que el campo implicó el bloqueo registral, no formando parte de la legislación ecuatoriana y tomándose como referencia a Perú y Argentina evidenciándose que su objetivo es la reserva de prioridad o anotación preventiva sobre inmuebles evitando que se inscriban actos o contratos relativos al bien, opuestos a los derechos del solicitante, y dando publicidad al proceso de inscripción que atraviesa. El objetivo del presente proyecto fue el demostrar, mediante un levantamiento de documentos, la naturaleza del bloqueo registral en el Ecuador recurriendo a una metodología con enfoque cualitativo, de alcance descriptivo y bajo los tipos de investigación teórica jurídica y de campo mediante entrevistas. Las entrevistas a Registradores de la Propiedad permitieron constatar que entre los certificados emitidos se encuentran el de historial de dominio y gravamen, y el de no poder bienes; sin embargo, no existe un marco normativo que dote a estos de un plazo determinado afectando la eficiencia en la ejecución de trámites para el usuario, respaldándose una reforma con este fin que además permita aplicar el bloqueo registral en la celebración de contratos de promesa de compraventa. Palabras claves: Bloqueo registral, prioridad registral, seguridad jurídica

Abstract The object of the study corresponded to legal certainty, referring to the certainty about the legal order applicable at a given time, while the field implied the registration block, not being part of Ecuadorian legislation and taking as reference Peru and Argentina evidencing that its objective is the reservation of priority or preventive annotation on real estate preventing the registration of acts or contracts related to the property, contrary to the rights of the applicant, and giving publicity

## Índice general

<b>Resumen</b> .....	VI
<b>Abstract</b> .....	VII
<b>Introducción</b> .....	2
<b>Desarrollo</b> .....	7
<b>Fundamentación teórica</b> .....	9
<b>Bases teóricas</b> .....	9
<b>Definición de términos</b> .....	25
<b>Metodología</b> .....	26
<b>Enfoque</b> .....	26
<b>Alcance</b> .....	26
<b>Tipo de investigación</b> .....	27
<b>Métodos empíricos</b> .....	27
<b>Resultados</b> .....	28
<b>Análisis de la investigación cualitativa</b> .....	28
<b>Análisis del marco normativo</b> .....	35
<b>Análisis comparado del marco normativo Argentino, Peruano y Ecuatoriano</b> .....	35
<b>Discusión</b> .....	38
<b>Conclusiones</b> .....	42
<b>Recomendaciones</b> .....	44
<b>Bibliografía</b> .....	45
<b>Anexo</b> .....	49

## Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos .....	27
----------------------------------	----

# **BLOQUEO REGISTRAL EMITIDO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD REGISTRAL, LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA LEGALIDAD**

**Autor:** ABG. ÁNGEL A. SANABRIA ESTRADA

## **Resumen**

El objeto de estudio correspondió a la seguridad jurídica, haciendo referencia a la certeza sobre el orden jurídico aplicable en un momento determinado, mientras que el campo implicó el bloqueo registral, no formando parte de la legislación ecuatoriana y tomándose como referencia a Perú y Argentina evidenciándose que su objetivo es la reserva de prioridad o anotación preventiva sobre inmuebles evitando que se inscriban actos o contratos relativos al bien, opuestos a los derechos del solicitante, y dando publicidad al proceso de inscripción que atraviesa. El objetivo del presente proyecto fue el demostrar, mediante un levantamiento de documentos, la naturaleza del bloqueo registral en el Ecuador recurriendo a una metodología con enfoque cualitativo, de alcance descriptivo y bajo los tipos de investigación teórica jurídica y de campo mediante entrevistas. Las entrevistas a Registradores de la Propiedad permitieron constatar que entre los certificados emitidos se encuentran el de historial de dominio y gravamen, y el de no poseer bienes; sin embargo, no existe un marco normativo que dote a éstos de un plazo determinado afectando la eficiencia en la ejecución de trámites para el usuario, respaldándose una reforma con este fin que además permita aplicar el bloqueo registral en la celebración de contratos de promesa de compraventa.

Palabras claves: Bloqueo registral, prioridad registral, seguridad jurídica

## **Abstract**

The object of the study corresponded to legal certainty, referring to the certainty about the legal order applicable at a given time, while the field implied the registration block, not being part of Ecuadorian legislation and taking as reference Peru and Argentina evidencing that its objective is the reservation of priority or preventive annotation on real estate preventing the registration of acts or contracts related to the property, contrary to the rights of the applicant, and giving publicity to the registration process it is going through. The objective of the present project was to demonstrate, through a survey of documents, the nature of the registration block in Ecuador, using a methodology with a qualitative approach, descriptive scope and under the types of theoretical legal and field research through interviews. The interviews with Property Registrars made it possible to verify that among the certificates issued are that of domain history and lien, and that of not possessing assets; However, there is no regulatory framework that provides them with a specific term affecting the efficiency in the execution of procedures for the user, supporting a reform for this purpose that also allows to apply the registration block in the conclusion of contracts of promise of sale.

**Keywords:** Registration block, registry priority, legal certainty

## **Introducción**

El objeto de estudio sobre el cual se sustenta este proyecto comprende la seguridad jurídica. El certificado del Registrador de la Propiedad es un documento público, mismo es firmado por el Registrador quien es la persona que da fe del contenido del asiento registral y que tiene eficacia frente a todos (Bufete Mercadal de España, 2019). Esto significa que sirve para acreditar todo lo relativo a un inmueble que conste en el registro. Este documento para ser válido y probatorio de los derechos frente a terceras personas, ya sean naturales o jurídicas, tribunales e instituciones y organismos públicos debe cumplir con el principio de la seguridad jurídica.

Luna (2015) establece que la seguridad jurídica se entiende como la certeza sobre el orden jurídico aplicable, además de los intereses jurídicamente tutelados a fin de procurar que no exista confusión normativa. En sí, hace alusión a un principio en virtud del cual existe la certeza, en un momento determinado, sobre cuáles normas regulan una situación jurídica determinada acumulando un conjunto de principios específicos como la no retroactividad, publicidad normativa, confianza legítima y derechos adquiridos. De esta forma, un individuo conoce lo que debe y no debe hacer según el marco normativo vigente, además de las sanciones respectivas en forma clara.

Entre los certificados que el Registrador de la Propiedad puede emitir y sobre su finalidad, se destacan el certificado de la propiedad, mismo que permite acreditar quién es el dueño de una propiedad. Habitualmente, es solicitado por bancos o compradores para realizar el estudio de títulos de una propiedad que será vendida. También está el certificado de gravamen como un documento mediante el que un Registrador de la Propiedad da fe sobre las cargas o limitaciones a la propiedad de la que se pide la información, mediante la emisión de la certificación del estado registral que guarda una finca. Para conocer la información sobre el



patrimonio, la persona solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento e indicar el uso que hará de la misma y detallar sus datos de identidad.

Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/la titular de la información pueda ejercer. Como tal, el Registro de la Propiedad es una institución que genera información con respecto a los bienes inmuebles inscritos. Es aquí donde se emite el certificado en donde se da conocer la información necesaria sobre movimientos, existencia o inexistencia registral de los bienes inmuebles. Respecto al campo de estudio, este corresponde al bloqueo registral, conociéndose que en la actualidad no existe una normativa legal que permita su utilización en Ecuador figurando entre las obligaciones del Registrador de la Propiedad, expuesta en la Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República de 1966, el inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley.

De esta forma, mientras la solicitud del usuario cumpla las solemnidades exigidas por la ley, el funcionario no negará el trámite, aunque con ello se vulneren derechos de quien, teniendo el derecho para inscribir una propiedad, no lo ha realizado por cualquiera que fuere el motivo, prestándose esta situación a fraudes. En base a esta limitante, para conocer la naturaleza del bloqueo registral se toma como referencia la legislación argentina y peruana, siendo países donde es aplicado según Gualpa (2015). En el Sistema Registral Argentino los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad son un medio como se produce publicidad registral, teniendo el mismo valor y eficacia que los asientos registrales y certificando la calidad del instrumento público que da fe de su contenido y que los datos incluidos son fieles a la situación registral del inmueble sobre el cual se emite.

A más de las características, siendo algunas similares a los que poseen los certificados ecuatorianos, también otorgan una inmutabilidad durante un plazo fijado dentro de la Ley Registral que rige su territorio. Es decir, se le brinda un tiempo claro de validez posterior al

momento que se emite, mecanismo por el cual se establece un bloqueo registral otorgando prioridad a quien va a realizar un acto relacionado al inmueble mediante un certificado emitido por el Registrador de la propiedad. Lo mencionado ocasiona que todos los actos posteriores dentro de un plazo establecido sean inválidos para que no haya ninguna variación del bien relacionado y pueda ejecutar su inscripción el primer interesado dentro del plazo establecido. Como tal, la sola emisión del certificado produce el efecto de cierre registral o también llamado bloque registral, dando reserva de prioridad a favor de quien lo requiera.

Situación similar ocurre en Perú donde los certificados que emite el Registrador de la Propiedad, mismos que presentan información sobre la última descripción del inmueble, cargas o gravámenes vigentes y la titularidad del mismo, también producen un efecto de bloqueo registral. Estos certificados acreditan en territorio peruano la existencia o inexistencia de una inscripción sobre un bien raíz el día que éste es emitido. El bloqueo como tal surge como un beneficio en este país desde el año 1970 y ha atravesado una serie de variaciones a fin de incluir a este mecanismo diferentes beneficiarios. A la fecha se encuentra regulado por el Decreto de Ley 18.278 con las respectivas modificaciones presentadas por la Ley 26.481 emitido por la Presidencia de la República del Perú (1995).

Dentro de la misma se establece que es un beneficio que no solo corresponde a personas jurídicas, sino también a las naturales, garantizando el principio de seguridad registral e impidiendo actos que perjudiquen a quien requiere inscribir el bien inmueble. En este punto, los notarios también juegan un papel importante para aplicar el bloqueo, indicando la misma ley que el notario oficiará al Registro Público pertinente para solicitar el bloqueo previa presentación de documentos habilitantes. En este caso, a diferencia del Sistema Argentino que el bloqueo surge de la emisión del certificado, el Sistema peruano requiere la intervención del notario para autorizarlo. Además, en este último el plazo corresponde a 70 días a partir del ingreso al Registro del aviso dado por el notario.

El problema de la investigación, el cual motiva el desarrollo del proyecto, está orientado en que dentro del marco normativo vigente en Ecuador no se determina un plazo de vigencia para los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad y además el bloqueo es inexistente, estando el Registrador de la Propiedad en la obligación de inscribir el bien inmueble a quien lo solicite, esto dentro de sus deberes y atribuciones contempladas en el artículo 11 de la Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República de 1966. Por no existir normativa legal que regule la vigencia temporal de estos certificados a través de los cuales se garantiza la seguridad jurídica a los interesados en un negocio jurídico respecto a sus bienes inmuebles, se da paso a que los trámites realizados por los solicitantes se vean retrasados.

Esta situación se da al existir trámites donde pueden caducar en 24 horas estos certificados, provocando malestar a los usuarios quienes incluso se ven forzados a solicitarlo nuevamente al no alcanzar culminar el proceso dentro de dicho periodo. Lo mencionado además da paso a que personas sin escrúpulos, mientras tarda el trámite, realicen actos perjudiciales a quienes teniendo el derecho de inscribir una propiedad no les ha sido posible el registro por los retrasos ya mencionados, dando paso a fraudes. Por ello se determina que esta situación polémica requiere una solución inmediata; de ahí la importancia del desarrollo de este trabajo de investigación.

Es importante acotar que, en la legislación peruana y argentina, existe una solución a esta limitante permitiéndole al solicitante acogerse al bloqueo registral durante un plazo establecido por la ley en defensa a sus derechos mientras cumple con todas las condiciones exigidas para la inscripción. Lo desarrollado responderá como objetivo general el determinar la seguridad jurídica del bloqueo registral o reserva de prioridad en un sistema registral, ubicándose como objetivos específicos el conocer la aplicación del bloqueo registral o reserva de prioridad tomando como referencia la legislación peruana y argentina; evaluar la opinión

de Registradores de la Propiedad respecto a la reserva de prioridad y vigencia de los certificados que emiten; y finalmente proponer mejoras sustentadas en el marco normativo vigente que contribuyan a la eficiencia y garanticen derechos para quienes demandan los servicios del Registrador de la Propiedad.

Como pregunta principal de la investigación, misma que se responderá en este proyecto se encuentra el ¿Cuál es la seguridad jurídica del bloqueo registral o reserva de prioridad dentro de un sistema registral? Las preguntas complementarias de la investigación en este caso comprenden ¿Cómo se aplica el bloqueo registral o reserva de prioridad en otras legislaciones?; ¿Qué postura mantienen los Registradores de la Propiedad respecto a la reserva de prioridad y vigencia de los certificados que emiten?; y finalmente ¿Qué mejoras podrían realizarse en el marco normativo vigente para contribuir a la eficiencia y garanticen los derechos para quienes demandan los servicios del Registrador de la Propiedad?

La premisa a la cual responde este proyecto implica que, sobre la base de la fundamentación de los presupuestos doctrinales de la seguridad jurídica del procedimiento de registro, el análisis documental normativo y la investigación aplicada a expertos se pretenden proponer una reforma dentro a la Ley de Registro sobre la aplicabilidad del bloqueo registral y vigencia temporal del certificado registral emitido por el Registrador de la Propiedad. El método de investigación aplicado considera el empírico referente al análisis documental realizándose una revisión de la normativa ecuatoriana vigente sobre el Registro de la Propiedad, además de describir la aplicabilidad del bloqueo registral tomando como referencia la legislación peruana y argentina, aplicándose en complemento entrevistas para conocer la postura de los Registradores de la Propiedad sobre el tema. Como novedad científica, mediante este proyecto se pretende normar en la Ley Registral la vigencia temporal del certificado registral y el bloqueo registral bajo los principios de seguridad jurídica registral.

## **Desarrollo**

El objeto de estudio responde a la Seguridad Jurídica: La Seguridad Jurídica Registral tiene por objeto verificar la legalidad, validez y cumplimiento de los requisitos exigidos, de todo instrumento público o privado, de cual se solicita la inscripción para garantizar la seguridad jurídica. Los Registros de seguridad jurídica están destinados a los particulares, para dotar de certeza a las relaciones jurídicas. Los registros de seguridad jurídica son necesariamente públicos, la publicidad es de su esencia, en tanto que los registros de información administrativa no son necesariamente públicos. En España, el Registro de la Propiedad brinda la facilidad de dar publicidad a los bienes hipotecados y demás gravámenes reales que existen sobre los mismos.

Por medio de las leyes hipotecarias se estableció plasmar la publicidad de los actos registrales por medio de certificados emitidos por la misma institución lo cual responde al derecho a la información que consta en la Constitución de la República del Ecuador, dotándole de certeza tanto a las personas naturales como jurídicas. De esta forma, dentro de los Registros de la propiedad se puede encontrar información respecto de actos y contratos de los bienes inmuebles inscritos en el mismo. El certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, se utiliza para conocer la existencia de movimientos registrales referentes a determinado inmueble; y es conferido por ser una de las atribuciones asignadas al Registrador de la Propiedad.

Esta atribución de conferir los certificados se encuentra conforme la Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República al año 1966 que expresa: “Conferir certificados y copias con arreglo a esta ley”. Dentro de la constitución comprende como un derecho y un principio la seguridad jurídica, misma que se basa en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes en garantía de la población. De esta forma, los certificados del Registrador de la Propiedad al estar dotados de

certeza jurídica responden al principio garantista del pleno ejercicio de los derechos de las personas y su protección por parte del Estado.

El campo de estudio corresponde al Bloqueo Registral. En referencia a los sistemas registrales que se estudian en el presente proyecto, siendo el peruano y argentino, en ambos surgen particularidades respecto a este bloqueo también llamado, reserva de prioridad, reserva primordial, cierre registral y otros términos que, a pesar de ser distintos definen un mismo fin. Como tal, se constituye en una anotación preventiva que el Registrador de la Propiedad realiza en la partida de inscripción del inmueble cuya finalidad es asegurar y garantizar la efectividad de un derecho que le ha sido reconocido pero aún no consumado (Novoa, 2015). Su medida es precautoria y asegura el cumplimiento de un derecho real, permitiendo esta anotación que el inmueble no pueda ser inscrito salvo por quien solicita dicho bloqueo.

Esto no impide que se receipten títulos respecto al inmueble sobre el cual se ha aplicado el bloqueo, pudiendo ser inscritos una vez el acto o contrato que haya dado origen al bloqueo fuere inscrito o a su vez el plazo de vigencia se extinga, indicando el marco normativo peruano que esta reserva de prioridad dentro de su territorio será válida solo por 70 días. Dichos títulos receiptados durante el lapso podrán inscribirse siempre que no sean incompatibles con el acto o contrato que ha sido favorecido con el bloqueo, por ende, aquellos que respondan a actos fraudulentos o que hayan tenido como finalidad vulnerar los derechos del solicitante, quedarán inválidos.

Por su parte, en el Sistema Registral Argentino, se indica que el certificado expedido por el Registrador de la Propiedad genera automáticamente un bloqueo registral sin necesidad de intervenir alguna autoridad competente para el trámite. Ángel (2017) determina que este bloqueo, llamándose reserva de prioridad dentro de la legislación argentina, constituye:

Un efecto jurídico que produce la certificación registral plasmada en el artículo 23 de la ley 17.801 (conc. art. 40 ley 6.435), que se materializa a través de su anotación en el folio

respectivo, produciendo una garantía de inmutabilidad de la situación registral – durante el plazo legal - respecto del documento para el que se la solicitó (p.4)

A pesar de su importancia y aplicabilidad como medio de garantía a un derecho, en Ecuador no existe una normativa legal que lo respalde, estando obligado al Registrado de la Propiedad a inscribir un inmueble siempre y cuando no evidencie ningún problema en los requisitos que el solicitante presenta para dicho efecto, pretendiéndose mediante este estudio dar relevancia a su análisis a fin de determinar cómo podría aplicarse en Ecuador teniendo en consideración el marco normativo actual y los procedimientos dentro de los Registros de la Propiedad. Sobre la prioridad registral, el mismo se constituye en uno de los fundamentos existentes en la legislación registral que responde a que el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho (Chiriboga, 2011).

Este principio como tal tiene su esencia en la preferencia u ordenación del rango de los derechos reales inscritos en el registro acorde a la secuencia cronológica, misma que está determinada por la fecha en la cual se realiza su inscripción. Lo que pretende el bloqueo registral es evitar los efectos del principio de prioridad registral ya que, al no haberse aún inscrito el bien inmueble puede ser registrado por cualquier otro individuo quien posteriormente figurará como propietario. Pero con la reserva o anotación preventiva que surge del bloqueo, el Registrador de la Propiedad queda autorizado a negar la inscripción permitiendo que la prioridad, sea de quien solicita el bloqueo brindándole seguridad.

## **Fundamentación teórica**

### **Bases teóricas**

#### ***El bloqueo registral.***

El Perú, el término bloqueo registral hace referencia a un mecanismo empleado para proteger que se ejecute o inscriba a futuro una compraventa o hipoteca. La Superintendencia Nacional de los Registro Público del Perú (2019) indica que la misma se inscribe a favor de

un tercero quien adquiere la propiedad en base a las formas que la ley determina para obtener el dominio, teniendo una vigencia de 70 días hábiles. En sí es una anotación preventiva efectuada en el asiento registral de un bien inmueble a fin de impedir la inscripción de algún contrato o acto que involucra dicho bien posterior a celebrarse el bloqueo mientras se mantenga vigente.

En Ecuador, Gualpa (2015) lo define como una forma de dar seguridad jurídica al contratante brindándole garantía en la reserva de prioridad ante el Registro de la Propiedad referente a la ejecución de un negocio jurídico. Esta reserva como tal impide que pueda verse perjudicado en actos posteriores que se ejecuten tras su vigencia utilizándose en aquellos casos cuando se requiere asegurar la efectividad de la inscripción definitiva del derecho pero que, por determinadas causales, aún no ha sido consumado. Con ello, la persona que gozaría de este derecho, puede solucionar cualquier limitante existente para la inscripción del bien inmueble mientras el bloqueo esté vigente.

Sobre este bloqueo, el cual se aborda como anotación preventiva, Castellón, Zelaya y Zúniga (2016) lo definen como un asiento temporal o provisional cuya finalidad es la reserva de la prioridad registral advirtiéndole así que existe una eventual causa que puede modificar la situación del inmueble. Con ello se da publicidad de que aquellos inmuebles, sobre los cuales existe el bloqueo o anotación preventiva, no pueden ser registrados salvo por quien solicita la reserva. Cabe señalar que, en la normativa peruana, una vez transcurrido el plazo de vigencia correspondiente a 70 días, se levanta el bloqueo y el inmueble podrá ser registrado por quien lo solicite.

Sin embargo, durante la vigencia se constituye en un instrumento que da garantía y seguridad jurídica, evitando que se vulneren los derechos del adquirente, previniendo con ello fraudes que perjudiquen no solo a quien gozaría del derecho de propiedad, sino también a terceras personas que pueden verse engañadas a adquirir un inmueble prometido ya en venta o



que no sea propiedad de quien dice ser el vendedor. Es importante tener en cuenta que la anotación se realiza en los libros del Registro a través del cual se garantiza de manera provisional un derecho, que no es perfecto ni definitivo. Sobre este derecho se espera que, con la anotación respectiva, al solicitante dentro del plazo le sea posible cumplir las condiciones para el registro definitivo del inmueble.

### ***Sistemas registrales.***

Se constituyen en mecanismos importantes que permiten establecer la identidad del dueño de una propiedad. Shavell (2015) destaca que este sistema permite generar o confeccionar una lista de objetos de propiedad, estando cada uno identificado y asociado a un dueño. De esta forma, tras la venta del objeto, el nombre del comprador debe registrarse como nuevo dueño garantizando así el derecho del adquirente y evitando el cometimiento de fraudes posteriores por parte de terceras personas en relación al bien inscrito. La existencia de un sistema registral permite que, si un individuo desea conocer la identidad del dueño de un bien dentro del registro, requiere solo consultarlo con las formalidades respectivas que la ley establezca.

Su ventaja radica en que facilitan la venta y reventa de bienes asegurando a los adquirentes que existe validez en el traspaso del dominio de la propiedad, siendo un tema que generaría incertidumbre en caso de no registrarse, suponiendo un riesgo para quien mantiene el derecho pero no le da publicidad mediante su inscripción. Otra de las ventajas es el permitir a los dueños demostrar la propiedad sobre sus bienes, utilizándolos como garantía para préstamos y permitiendo esto también al Estado identificar los dueños de propiedades consideradas valiosas imponerles determinadas obligaciones, entre las cuales se encuentran los tributos.

Gualpa (2015) por su parte define al sistema registral como un conjunto de normas dentro de un Estado cuyo objeto es regular las formas de publicidad de los derechos reales referentes a bienes inmuebles mediante los Registros de la Propiedad. También establece la organización

y régimen bajo el cual funcionan estas instituciones, lo cual corresponde al punto de vista formal, además desde el punto de vista sustantivo que implica el valor de los asientos como forma de dar publicidad o de constitución de derechos reales que un individuo posee sobre bienes inmuebles. Puede entenderse así como un conjunto de principios de derecho registral, reglas y normas jurídicas que están relacionadas entre sí, autónomas entre cada país.

### ***Los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad***

La base del sistema registral inmobiliario es la inscripción de los títulos, actos y contratos inscribibles, pues solo de esta manera se puede cumplir con el objetivo primordial de dar la publicidad y seguridad jurídica que persigue (Gualpa, 2015). Lo mencionado es salvo excepciones legales, siendo una de ellas el proteger al titular impidiendo que sea privado de sus derechos reales, garantizándole conservarlos por deudas del anterior propietario, salvo el caso de hipoteca anterior, etc. Cabe destacar que entre los grandes pilares de la seguridad jurídica inmobiliaria, el cual es proporcionado por el Registro de la Propiedad, se constituye en la prioridad de un documento o título y el derecho sobre él en el momento de su inscripción o anotación preventiva.

Gutiérrez (2018) debido al principio expuesto destaca que aquellos títulos y documentos presentados en el Registro de la propiedad para la inscripción tendrán preferencia sobre otros. Dicha preferencia está sustentada o se asegura mediante la fecha de su inscripción determinada por el día y hora específicos donde se presenta para su registro entendiéndose a la misma como una ventaja o primacía de una cosa sobre otra según el tiempo u orden. Como tal, este principio de prioridad reside en el axioma jurídico *prior in tempore in jure* haciendo referencia a que el primero en el tiempo es el más primero en el derecho y entendiéndose que, el primer acto ingresado en el registro posee preferencia ante otro que se presente en una fecha posterior.

Sobre la seguridad jurídica, Falbo (2015) la define como un estado de equilibrio que se desarrolla en un Estado de derecho a partir del cual todos los individuos conocen los derechos de los que pueden valerse y las normas que sujetan su conducta, todo lo cual garantiza la aplicación objetiva de las mismas. Como tal, la seguridad jurídica se constituye en un principio del Derecho que es universalmente reconocido basándose en la certeza del derecho en los ámbitos de su aplicación y publicidad dando seguridad respecto a aquello que se conoce o puede conocerse, además de lo previsto sobre lo mandado, prohibido y permitido por el poder público.

Este término se deriva del latín *securitas* que significa estar seguro acerca de algo y que se está libre de cuidado. En Ecuador, mediante la Constitución de la República Art. 82 se determina sobre la seguridad jurídica que es un derecho fundamentado en el respeto a la constitución, además de la existencia de normas de carácter jurídico claras, previas y aplicadas por la autoridad respectiva. Es importante acotar que, a través de la Ley de Registro vigente en Ecuador, los objetivos del registro o inscripción responden a garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

De esta forma se reconoce en sentido amplio la seguridad jurídica, respaldada en leyes precisas y claras, esto en publicidad y conocimiento de las normas que carácter jurídico que deban aplicarse en determinada situación. Finalmente, sobre el principio de legalidad, supone que toda actividad estatal de la administración pública y de justicia, y de los particulares está sujeta a la ley como consecuencia de la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad particular, la que debe sujetarse estrictamente a la ley a efectos de afianzar la seguridad jurídica. De esta forma, la inscripción debe atender a aquello que la ley exige para su validez, teniendo que cumplirse los requisitos que la misma determine.

Como tal, la legalidad mantiene la calidad de legal y está sustentada a través del marco normativo vigente, siendo un sinónimo de legitimidad y licitud. En lo referente a la materia registral, este principio es el más importante de los procedimientos registrales al imponerse que todos los documentos que pretenden ser anotados, inscritos o expedidos ante el Registro de la propiedad cumplan los requisitos que las leyes exigen para ser considerados válidos (Gualpa, 2015). Con ello, se evita que los documentos carezcan de autenticidad y no cumplan su finalidad, respondiendo a la necesidad de que los asientos registrales guarden concordancia a la realidad externa del registro.

Se presume mediante este principio que todo aquello registrado ha sido legalmente, indicando Chiriboga (2011) que al estar entre los más importantes dentro del procedimiento registral, es importante que el funcionario responsable evalúe en forma minuciosa cada documento que se pretende inscribir o certificar constatando que cumplen todos los requisitos exigidos por las leyes. Además, esto también responde a la necesidad de que la información registral concuerde con la realidad externa al registro en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, estando tipificado en el artículo 7 que la certificación registral da fe pública, investiga de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

#### ***El registro y registrador de la propiedad.***

No es suficiente saberse titular de una propiedad por simple convicción, sino también oponer dicha titularidad del derecho frente a terceros. El Editorial Peruano Parthenon (2018) indica que el oponer la titularidad brinda seguridad jurídica y es una garantía para la creación de riqueza, favoreciendo por consecuencia al desarrollo económico de las sociedades a nivel colectivo como individual. El Registro de propiedad como tal es la institución encargada de dar publicidad a los derechos que se encuentran inscritos en él permitiendo saber, por

ejemplo, a quién pertenece un predio y así evitar incluso estafas que puedan suscitarse al querer perfeccionar contratos sobre este tipo de bienes.

A través de éste, se protege el derecho la propiedad acreditando a la persona que registra su dominio sobre el bien y además lo protege al encontrarse legitimada la inscripción. A partir de ello se presume que es conocido por todos destacándose a continuación entre los principios fundamentales del derecho registral inmobiliario los siguientes:

- Principio de legitimación al considerarse que todos los asientos registrales son válidos y exactos.
- Principio de especialidad, cuyo fin es asegurar que los contratos y actos incorporados en el registro se mantengan de manera ordenada, de esta forma la publicidad de ellos pueda ser clara, transparente y fácil de entender.

Dentro de la Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República en 1966 se indica que la inscripción de títulos, instrumentos públicos y demás documentos exigidos por ley deben realizarse en los registros correspondientes en los siguientes objetos:

- Cuando sirvan como un medio para la tradición del dominio referente a bienes raíces.
- Dar publicidad respecto a actos y contratos en donde se traspase dominio referente a bienes raíces o en aquellos donde se imponen limitaciones o gravámenes sobre dicho dominio.
- Se busca obtener garantía sobre la seguridad y autenticidad de instrumentos públicos, títulos y otros documentos que tienen que registrarse según la ley.

### ***La propiedad definiciones y la óptica desde el derecho.***

Tomando en consideración la normativa ecuatoriana que regula los temas relacionados a la propiedad, siendo específicamente el Código Civil, indica que la propiedad también puede ser entendida como dominio haciendo referencia al derecho que un individuo ostenta sobre una cosa corporal, ya sea para su disposición o goce. Puede existir propiedad sobre cosas

corporales o incorporales, siendo en este último caso la propiedad que un individuo posee sobre su derecho de usufructo. La propiedad o dominio puede ser adquirida, según el código mencionado, ya sea por ocupación, tradición, accesión, prescripción o sucesión por causa de muerte.

- Por ocupación el dominio se adquiere cuando no pertenece a nadie y su adquisición no está restringida por las leyes
- Por accesión se adquiere la propiedad de aquello que la cosa produce o que se junta a ella. Estos productos pueden ser frutos civiles tales como pensiones, cánones o intereses que la propiedad genera, pudiendo también ser frutos naturales a los que genera la naturaleza con la ayuda de la actividad humana.
- Por tradición, el dominio se adquiere cuando el dueño de una cosa lo transfiere a otro que tiene la intención y capacidad de adquirirlo. Es un acto de voluntades donde una parte tiene la voluntad de transferir el dominio mientras la otra de recibirlo respaldándose por un título que certifique el traspaso denominado Título TraslATIVO de Dominio.

En este último caso, la tradición se realizará con la inscripción del título dentro del libro que corresponda del Registro de Propiedad considerando el cantón donde el inmueble está situado.

- Sucesión por causa de muerte implica aquella que una persona, estando viva, perfecciona para que en caso de fallecimiento sus bienes sean transferidos a un tercero quien figurará como beneficiario.
- Por prescripción se adquiere la propiedad sobre cosas ajenas, esto por haberse poseído o porque el titular no ejerció los derechos o acciones pertinentes durante cierto periodo.

En la Constitución de la República del Ecuador, la propiedad figura como un derecho de las personas que el Estado debe garantizar en todas sus formas, mismas que fueron

mencionadas en el Código Civil vigente, indicándose además que para este fin el derecho se hará efectivo a través políticas públicas y otras medidas que se adopten. Sobre los tipos de propiedad dentro del territorio nacional se destacan la privada, pública, asociativa, cooperativa, estatal, comunitaria y mixta. En el caso de la propiedad intelectual, siendo aquella que existe sobre cosas materiales o inmateriales, esta norma garantiza la no apropiación de conocimientos colectivos, saberes ancestrales y demás.

***Deberes y atribuciones del registrador de la propiedad.***

La Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República al año 1966 destaca entre las atribuciones del registrador el escribir en el registro que corresponda aquellos documentos que la ley exige o permite su inscripción, negándose en los casos que:

- La inscripción sea legalmente inadmisibles porque el título no es auténtico.
- Los impuestos o valores por la inscripción ligados a la celebración del contrato o acto no han sido pagados según lo exige la ley.
- El inmueble sobre el cual recae la inscripción no se encuentra en su jurisdicción.
- El documento o título posee algún defecto o vicio que provoque su nulidad.
- No existen requisitos legales para su inscripción.
- No se ha dado aviso al público que la inscripción del documento o título prescribió según la ley.

Esta negativa deberá constar al final del documento cuya inscripción se ha negado. El interesado podrá acudir a un juez competente para examinar la solicitud y las razones que impiden la inscripción pudiendo negar o autorizar la misma. Adicional al deber en mención se encuentran:

- Mantener un inventario sobre libros, registros y demás documentos en su oficina, remitiendo copias de este inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos durante los primeros 15 días de cada año.

- Mantener un libro denominado Repertorio en donde se anotarán los documentos o títulos que se le hayan presentado para ser inscritos y además cerrarlo diariamente constanding el número de aquellos efectuados en el día.
- Entregar copias y certificados según la ley lo permita.
- Entregar informes oficiales que los funcionarios públicos soliciten acerca del contenido de los libros en su oficina.
- Otros deberes que la ley imponga.

Entre las causales que impiden ser registrador de la propiedad, no por discriminación sino más bien por la capacidad que deben poseer para ejercer sus funciones de manera eficiente y brindar un servicio de calidad al usuario, están el ser sordos, ciegos, dementes, mudos, disipadores, toxicómanos, ebrios consuetudinarios, abogados suspendidos en su ejercicio profesional, interdictos, condenados a prisión o que cumplan una condena y los religiosos. Como responsabilidades en el ejercicio de sus funciones están, además de responder por los daños y perjuicios que causare, el desembolsar una multa correspondiente a un salario básico del trabajador en los casos que:

- No anotar en el Repertorio aquellos documentos que le sean presentados para su inscripción cuando los reciba.
- El no cerrar dicho repertorio diariamente según lo determina la ley.
- Si los registros no están ordenados.
- Si de forma indebida niega retarda e incluso ejecuta una inscripción.
- La entrega de copias o certificados inexactos
- Demás faltas u omisiones que contravenga a la ley.

Estas quejas serán recibidas por la autoridad municipal según la jurisdicción del Registro de la Propiedad, teniendo también esta capacidad la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, para posteriormente informarse a los registradores a quienes se les determinará la



sanción respectiva luego de recibirse el informe escrito y efectuado todas las diligencias que comprueben el hecho. Dentro de la Ley de Registro se destaca como deberes del Registrador el mantener un repertorio, siendo un libro de anotaciones respecto a los documentos cuya inscripción le sea solicitada al registrador. Dicho libro será foliado estableciendo en su primera página un acta en la cual se da constancia respecto al número de folios que contiene y que será suscrita por el Registrador describiéndose a continuación cómo estarían estructuradas cada una de las páginas que lo componen:

- 1ra refleja el nombre y apellido de quien presente el documento
- 2da la naturaleza del acto a inscribirse.
- 3ra el tipo de inscripción solicitada.
- 4ra la hora y el mes en el cual se inscribe.
- 5ta un registro parcial en donde debe hacerse la inscripción incorporando el número que le corresponda.

En el mismo también constarán aquellas inscripciones que el registrador se haya negado a realizar, expresándose al margen del mismo la razón por la cual ha sido negada quedando así la quinta columna en blanco y en donde se realizaría, de ser válida, la inscripción respectiva. Cada columna estará encabezada con un rótulo que identifique el contenido cerrándose diariamente el libro estableciéndose el número de anotaciones realizadas en la jornada. Respecto a los títulos de propiedad, la Ley de Registro determina que su inscripción contendrá la fecha donde se realiza la misma; nombres, apellidos y la dirección domiciliaria de las partes; naturaleza y fecha del título incluyendo la oficina designada donde se guarda el original; linderos y nombres del inmueble; finalizando con la firma del registrador.

### ***Los bienes en teoría comercial.***

En la teoría comercial, un bien es un producto que se oferta en un mercado. Santesmases, Valderrey y Sánchez (2016) indican que es un objeto físico, mismo que es capaz de ser visto

y tocado dándole la característica de tangible por ser percibido a través de los sentidos. Debido a su naturaleza, son objeto que se destruyen con su uso o consumo; sin embargo, según el tiempo que tardan en deteriorarse pueden ser clasificados en duraderos o no duraderos. Son duraderos aquellos cuyo uso puede extenderse a través del tiempo sin sufrir gran desgaste, ocurriendo un caso contrario respecto a los no duraderos o también llamados perecibles por su corta vida útil.

Físico (2017) brinda otra definición acerca de los bienes, denominando así a todo aquello que puede ser valorable, útil y es objeto de propiedad. Dentro del contexto expresado por este autor, para ser considerado un bien tiene que ser objeto de apropiación, siendo el papel del Estado el establecer las formas como un individuo puede adquirir su propiedad. Sobre dichas personas, están también las jurídicas o empresas, considerando que sus activos se encuentran compuestos de bienes volviéndose un indicador para medir su riqueza, permitiéndoles desarrollar normalmente sus operaciones, entre ellas las relacionadas a la producción donde se transforman insumos en bienes destinados al uso o consumo.

#### ***Tipos de bienes según el marco normativo ecuatoriano.***

Los bienes como un objeto corporal sobre los cuales puede obtenerse dominio poseen determinadas características, permitiéndoles evaluar su estado, valorarlos y clasificarlos (Oliveros & Esparragoza, 2016). A través del Código Civil Ecuatoriano se especifica que las cosas corporales poseen un ser real pudiendo ser percibidos mediante los sentidos mientras que los incorporeales carecen de ello y generalmente se constituyen en derechos que una persona adquiere. En el caso de los bienes corporales, estos pueden ser clasificados en muebles cuando son susceptibles a ser trasladados o desplazados, mientras que el segundo grupo denominado inmuebles no poseen estas características.

La normativa indica que el bien inmueble principal es la tierra, formando parte de esta clasificación todo aquello adherida a ella y que por su naturaleza no pueden ser extraídos sin

producirse su destrucción o deterioro del valor destacando los edificios, árboles y otros relacionados, a los cuales se denomina accesorios. Los bienes pueden ser objeto a enajenación, siendo una de ellas la venta y que corresponde a una forma de transferir propiedad por tradición. La venta como tal puede perfeccionarse siempre que no esté prohibida cumpliendo los requisitos que la normativa vigente determine, estando establecidas en el presente en el Código Civil:

Las causales que dicho código determina para considerar una venta inválida o prohibida implican los casos cuando se negocia un bien que no ha sido puesto en comercio, es decir que no existe intención del propietario por realizar la transacción; cuando involucran privilegios o derechos que no son objeto a transferencia, incluyendo cosas que han sido embargadas por decreto judicial salvo aquellos casos donde exista autorización previa por el juez o acreedor. A su vez mediante el artículo 1740 de este código se establece que la venta de los bienes raíces sólo se considerará perfeccionada cuando se haya entregado una escritura pública, siendo un documento autorizado por el notario, destacando así el papel de este funcionario público en la compraventa de bienes inmuebles dentro del territorio nacional.

#### ***Certificado del registrador de propiedad y procedimientos.***

Son todos aquellos certificados que el Registrador de la Propiedad, dentro de sus funciones y competencias legales, está en la capacidad de emitir. El Registro de la Propiedad de Guayaquil (2019) indica que los servicios están distribuidos en cuatro que son los siguientes:

- Solicitud de acceso a la información pública ejerciendo su obtención el derecho a consultar este tipo de información. El trámite es gratuito y puede tardar hasta 15 días.
- Solicitud de certificados de historia de dominio y gravamen: Es uno de los certificados que esta institución emite permitiendo conocer toda la historia del bien inmueble reflejando su primera y última inscripción. El trámite puede tardar hasta 8 días

laborables por un costo de \$ 15 existiendo durante el año 2018 un total de 29.370 solicitantes.

- Certificado de no poseer bienes: Es el segundo certificado que emite el Registro y certifica que un individuo no posee propiedad alguna. Su costo puede variar entre \$ 10 a \$ 15 en un periodo de hasta 8 días laborables emitiéndose durante el año 2018 un total de 3.663 solicitantes.
- Creación de matrícula inmobiliaria el cual corresponde a una numeración, misma que contiene información integrada de la ficha catastral y la registral, es decir la información básica física con linderos, historia jurídica y medidas del bien inmueble. El trámite puede tardar 15 días laborables existiendo un total de 22 procesos durante el año 2018, siendo un servicio gratuito.
- Inscripciones: Comprende la inscripción de contratos o actos en torno a bienes inmuebles que permite o exige la ley. El trámite tarda 15 días laborables habiéndose tramitado un total de 10.459 durante el año 2018.

Con respecto a los requisitos a cumplir dentro del trámite para obtener los certificados mencionados, sobre el de historia de dominio o gravamen se requiere llenar el formulario para la solicitud, realizar el pago de la tasa respectiva y entregar el formulario en ventanilla pudiendo realizar el seguimiento al trámite por sitio web. El Registro de la Propiedad, al receptor la solicitud, la deriva al área de certificados encargada de generar, producir y custodiar la información. Aquí se realiza la revisión de los registros del inmueble, generándose un documento que es validado por un delegado del Registrador con su firma para regresar a ventanilla donde se entregará al solicitante.

El Certificado de no poseer bienes implica llenar el formulario respectivo y el pago de la tasa, debiendo adjuntar la copia de cédula de identidad de quien realiza el trámite y de estar casado, también el del cónyuge. Toda esta documentación será entregada en la ventanilla

correspondiente al Registro de la Propiedad, siendo derivados posterior a ello al área de certificados en donde se revisan los libros y demás información resguardada. Con la revisión realiza por el personal competente es generado un documento que se valida por el delegado del registrador y posterior firma respectiva para su entrega a ventanilla una vez dicho documento ha sido firmado, pudiendo en este punto ser retirado por el solicitante.

### ***Contrato de compraventa.***

Una forma de adquirir dominio sobre los bienes es por tradición, siendo un acto que puede perfeccionarse a través de la venta. Navarrete y Arguedas (2015) establecen que los contratos de compraventa son aquellos donde dos partes adquieren obligaciones, una comprometiéndose a la entrega de una cosa en específico y otra al pago de un precio que puede ser dinero o especie. Por cosa, se hace referencia a todo que puede ser objeto de compraventa, siendo materiales o inmateriales, interviniendo además un vendedor quien transfiere el dominio de dicha cosa y un comprador quien está dispuesto a desprenderse de una parte de su patrimonio a fin de recibirla.

Generalmente se establece un precio, siendo el valor que el comprador debe pagar por adquirir el dominio sobre el bien, siendo fijado por las partes aunque en ciertos casos puede ser determinado por la ley. Con respecto al contrato de compraventa de bienes inmuebles, siendo aquel hacia donde el presente estudio se encuentra direccionado, hace referencia a aquel donde los individuos contraen obligaciones. Las obligaciones del comprador, al ser quien recibirá el bien, se compromete a pagar el precio según las condiciones que determine el contrato; mientras que las obligaciones del vendedor, siendo quien recibirá el dinero o especie, se compromete a la entrega del bien según las condiciones que el contrato determine

La venta se determina como perfecta cuando las partes han convenido tanto en la cosa como en el precio con excepciones, considerando entre ellas la venta de bienes raíces. En estos casos la venta no se perfeccionará por ley hasta que no haya sido otorgada escritura

pública, requerimiento establecido dentro del Código Civil ecuatoriano donde además se establece, en su título XXII, la caracterización del contrato de compraventa como aquel donde las partes se obligan, por un lado, a entregar una cosa y por otro a pagar un precio por ella, siendo similar a la definición antes presentada, exponiendo las personas incapaces de celebrar estos contratos:

- Todas las personas que la ley determine como inhábiles para celebrarlo.
- Si se celebra entre cónyuges o padres e hijos declarados como incapaces.
- Si son administradores de establecimientos públicos y se pretende vender bienes que están bajo su responsabilidad y que la enajenación no corresponda a sus facultades, salvo que exista autorización expresa de la autoridad competente.
- Empleados públicos que deseen intervenir en la compra de bienes de carácter también públicos o demás que se vendan por su ministerio.
- Los abogados, secretarios, jueces o procuradores que deseen adquirir bienes en cuyo litigio han tenido intervención o sean vendidos por efectos de litigio, aunque el proceso se maneje en pública subasta.

Con respecto a los demás casos donde sea posible celebrar el contrato de compraventa de bienes inmuebles, mientras no se haya otorgado la escritura pública, el Código Civil destaca que cualquiera de las partes podrá retractarse del acto. Sin embargo, de haberse realizado la entrega de la cosa o existir cláusula que le impida a alguna de las partes negarse a venderla, tendrá que cumplirse con la transacción. Adicionalmente, el código determina que todos los impuestos municipales o fiscales, incluyendo los costos por escrituras y demás solemnidades de la venta, corren por cuenta del vendedor exceptuando los casos donde se haya pactado lo contrario por medio del contrato.

En forma más amplia, esta ley determina que el vendedor se obliga a la entrega o tradición de la cosa, incluido su saneamiento. Es responsable de los costos que involucre por ponerla a

disposición del comprador mientras que este último se encargará de los demás desembolsos una vez la haya recibido. Si no se determina fecha de entrega de la cosa en el contrato se presumirá que se realice posterior a la firma considerando que, de demorarse la entrega en cualquier de los casos, el comprador podrá desistir de efectuar la transacción o perseverar la mismo teniendo en ambos casos derecho a recibir una indemnización por perjuicios que le hubiese provocado el retraso.

Lo mencionado será válido cuando el comprador ha cubierto todo el pago o está próximo a hacerlo si la venta fue a plazo, esto debido a que la ley permite al vendedor no entregar el bien si la fortuna del comprador ha menguado posterior al contrato y no existen garantías que aseguren el cobro total por la cosa negociada. Por ello, como una garantía para el vendedor, la entrega podrá programarse hasta que el monto total haya sido cubierto (Rodríguez, 2019). El comprador se ve obligado en el contrato al pago del precio convenido según los parámetros acordados y que, de no ser cancelado, podrá exigir el vendedor el precio o resolución de la venta, en ambos casos con resarcimiento de perjuicios.

### **Definición de términos**

#### ***La escritura pública.***

La escritura pública es un documento matriz reflejando su contenido los contratos, actos o negocios jurídicos que una persona otorga ante un notario (Torres, 2019). Previa a la redacción de esta escritura, el notario estará en la obligación de constatar que los individuos a intervenir son capaces, proceden en libertad y en pleno conocimiento de su obligación, además de revisar si han sido cancelados los derechos municipales y fiscales que están sujetos al contrato o acto a celebrarse. En este caso, es el funcionario público quien lo autoriza para incorporarlo a su protocolo posterior al acto que, de omitirse, se impondría la multa respectiva.

### ***El título de la propiedad.***

Tomando como referencia a Del Monte (2019) un título de propiedad hace referencia al documento que permite demostrar los derechos que un individuo posee sobre una cosa. En los casos de bienes muebles, la misma corresponde a la factura que emite el vendedor o el contrato celebrado para su adquisición mientras que en los bienes inmuebles se exige mayor formalidad estableciéndose mediante escritura pública emitida por el notario. Como tal, es un documento que ha sido firmado y certificado por el notario, representando el título de propiedad que un individuo posee sobre un inmueble debiendo ser posteriormente inscrito en el Registro de Propiedad que corresponda.

## **Metodología**

### **Enfoque**

La investigación, debido al tipo de información requerida para responder las preguntas formuladas, involucró el enfoque cualitativo. Hernández (2018) menciona que su implementación permite el acceso a información proveniente de personas expertas relacionadas a la situación de estudio quienes, mediante sus experiencias y conocimientos, exponen sus opiniones y perspectivas acerca del problema, haciendo posible caracterizarlo para la propuesta de soluciones. Es importante indicar que este estudio involucró el determinar la seguridad jurídica del bloqueo registral o reserva de prioridad en un sistema registral, además de identificar los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y cómo su caducidad influye en la eficiencia de los trámites requeridos por el solicitante.

### **Alcance**

El alcance respondió al descriptivo identificando a través de su implementación qué implica el bloqueo registral o reserva de prioridad, esto en referencia a normativas de otros países, además de evidenciar las limitaciones respecto a los certificados que los Registros de la Propiedad están autorizados a emitir, especialmente ligadas a su periodo de vigencia,



determinando cómo afectan a los trámites que los solicitantes realizan. Debe mencionarse que comprende la descripción de un problema o situación de interés, presentando sus características, es decir describiéndolo para conocer su naturaleza y responder a las interrogantes planteadas (Amta & Rocafort, 2017).

### **Tipo de investigación**

El estudio aplicado durante el año 2019 recurrió a la consulta del marco normativo nacional referente al Registro de la Propiedad y sus certificados, además de un análisis de la legislación comparada respecto al bloqueo registral respondiendo a la investigación teórica jurídica, considerando para ello a Perú y Argentina. Adicionalmente, se consultaron a cinco Registradores de la Propiedad a fin de determinar cuáles son los sistemas para emitir los certificados, principales limitaciones, su postura respecto al bloqueo registral y su aplicación en territorio ecuatoriano, entre otros puntos relevantes a través de la investigación de campo utilizándose la entrevista.

### **Métodos empíricos**

**Tabla 1.**  
*Métodos empíricos*

<b>Categoría</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Unidad de Análisis</b>
Seguridad Jurídica Registral	Bloqueo Registral	Análisis Documentales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>• Art. 11. literal e Ley de Registro</li> <li>• Art. 1 inciso 2 y Art. 9 Ley de SINARDAP.</li> </ul>
		Entrevistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 Registradores de la Propiedad</li> </ul>
		Legislación Comparada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Argentina y Perú</li> </ul>

## **Resultados**

Para la recolección de datos que permitieron conocer el estado actual del problema se utilizaron las entrevistas, las cuales según Díaz (2015) están compuestas de preguntas abiertas donde el individuo consultado puede exponer su criterio basado en opiniones y creencias acerca de un tema o situación, pudiendo aportar información significativa. Para su implementación se consideraron a cinco registradores de la propiedad evaluados como sujetos claves quienes contribuyeron a describir el objeto de estudio, pudiendo consultarse en el **ANEXO 1** el modelo de entrevista aplicado, estando compuesto por cinco preguntas realizada de manera presencial.

### **Análisis de la investigación cualitativa**

#### ***Resultados de la entrevista a Registradores de la Propiedad.***

##### **1. Como Registrador de la propiedad ¿Cuáles son los tipos de certificados que emiten y cuál es la finalidad práctica en un contexto legal de dicha emisión?**

a) La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial, artículo 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Además, la certificación registral refleja la situación jurídica del bien inmueble que va a ser objeto de constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. La finalidad del certificado registral conceder seguridad jurídica es decir dar certeza a los ciudadanos interesados de que el negocio jurídico que piensan celebrar con respecto a esos bienes.

b) Entre los certificados que estamos autorizados a emitir se encuentran el de historia de dominio y gravamen, además del de no poseer bienes. En adicional se ofrece como servicio la solicitud de acceso a la información pública, la creación de la matrícula inmobiliaria y las inscripciones. Sobre los certificados, su emisión responde a la necesidad de brindar al

solicitante información sobre la situación jurídica que un inmueble atraviesa previa transferencia de dominio, especialmente cuando se celebrarán contratos de compraventa.

c) Como Registradores de la Propiedad emitidos generalmente los certificados de historia y dominio y gravamen que muestra el historial jurídico del bien y si sobre el mismo recaen obligaciones, además del certificado de no poseer bienes. En general, este tipo de certificados proporcionan seguridad jurídica brindando información a los interesados de que pueden celebrarse con la legalidad del caso un negocio jurídico relativo a bienes inmueble.

d) Entre los certificados que los Registradores de la Propiedad estamos autorizados para emitir se encuentran el de no poseer bienes y el de historia de dominio gravamen. Cabe señalar que su finalidad es proporcionar seguridad jurídica a quien lo solicita para la ejecución y algún negocio jurídico permitiéndole constatar que el inmueble no presenta prohibiciones para su enajenación.

e) Como certificados que nosotros estamos autorizados para emitir están en la historia de dominio y gravamen y el de no poseer bienes, siendo requeridos en trámites relacionados a bienes inmuebles verificándose que puede llevarse a cabo o celebrarse un contrato bajo los principios de legalidad.

**2. ¿Qué tiempo o plazo mantienen como vigencia estos certificados una vez entregados al solicitante y cómo influye en los trámites que debe realizar con éstos?**

a) No existe normativa legal que exteriorice la vigencia del certificado emitido por el Registrador.

b) Sobre esto, no se contempla dentro del marco normativo algo respecto a la vigencia de estos contratos. Algunos Registros de la Propiedad han dictaminado plazos, tales como 60 días.

c) Nuestro marco normativo actual no estipula algún parámetro o condición sobre la vigencia. Esto ocasiona que en determinados trámites no se acepten certificados con más de 24 horas de haberse emitido, ocasionando el descontento del usuario.

d) Dentro del marco normativo ecuatoriano no se contempla en forma específica el plazo de vigencia para estos certificados existiendo variaciones que incluso llegan a ocasionar la insatisfacción de los usuarios que requieren realizar un trámite, pero, al complicarse su realización, requerirán tramitar un nuevo certificado.

e) Por el momento no se determina un plazo de vigencia específico para estos certificados según la ley que rige el Estado ecuatoriano, existiendo trámites donde el certificado caduca en 24 horas luego de haber sido emitido. Esto provoca insatisfacción al usuario que no logró gestionar el proceso por el cual lo requirió, teniendo que solicitarlo nuevamente, viendo alargado así su trámite

**3. En base a su criterio ¿Cuáles deberían ser los cambios a la normativa actual vigente en relación a la emisión de certificados por parte del Registrador de la Propiedad, que aporten a la satisfacción de los usuarios?**

a) Que se norme en la Ley de Registro sobre la vigencia de certificado emitido por el Registrador de Propiedad, que tenga un plazo de 60 días de vigencia para adquisición de un inmueble con las entidades financieras, como BIESS y BanEcuador, etc.

b) El Registro de la Propiedad en Quito determina como plazo de vigencia a los certificados los 60 días, pudiendo esto soportar una reforma al marco normativo respectivo donde se generalice este plazo.

c) A fin de que el usuario no se vea perjudicado resulta conveniente plantear un límite claro para la vigencia de estos certificados que podría ser entre 30 a 60 días.

d) Es importante que dentro de la ley se establezca un plazo fijo para la vigencia de certificados evitando así la insatisfacción de los usuarios, respondiendo al principio de eficiencia que debe garantizar el servicio público

e) Debe existir un marco normativo que determine en forma clara el plazo de vigencia de estos certificados conociéndose que existe insatisfacción por parte de los solicitantes al considerar que en ciertos trámites el período de vigencia es demasiado corto para realizar las gestiones por las cuales fueron requeridos.

#### **4. Respecto al “bloqueo registral” ¿Cómo considera que influiría su aplicación en los procesos de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad?**

a) El Bloqueo registral es garantizar la prioridad registral, es decir que no exista ninguna variación en la información constante en el certificado durante el plazo de vigencia

En Ecuador los certificados son documentos públicos emitidos por el Registrador de la Propiedad, a petición de parte interesada, la forma utilizada para su elaboración son diversas, según la política interna aplicada por el Registrador a cargo, manteniendo acepciones similares, como reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles a la fecha de su elaboración, que es la fecha de su validez.

b) Por el momento su aplicación está en contra de los deberes de los registradores, siendo el de inscribir los contratos que se le presenten siempre y cuando cumplan con el principio de legalidad. Podrían ser una herramienta para garantizar la reserva de prioridad o anotación preventiva como se denomina en otros países, pero para ello se requiere de una reforma.

c) El marco normativo ecuatoriano no contempla el bloqueo registral, atentando esto al principio de prioridad registral, a las propias atribuciones del Registrador de la propiedad y a la eficiencia de los procesos al impedirse que se celebren actos relacionados a inmuebles que no están inscritos. Puede ser un mecanismo para garantizar el derecho de propiedad a quienes, en buena fe, están cumpliendo determinadas condiciones para lograr inscribir un inmueble.

d) Considero que sería positivo, pero es necesario evaluar bajo qué condiciones podría aplicarse porque por su naturaleza podría afectar la eficiencia en el Registro de la Propiedad

e) Puede aplicarse para garantizar los derechos que tienen personas que actúan en buena fe para escribir un bien inmueble, pero, al no cumplir con todas las solemnidades y requisitos necesarios para este fin, no logran aún inscribirlo. Sin embargo, es importante que para su implementación exista una ley de respaldo.

**5. ¿Bajo qué condiciones crees usted conveniente que se aplique el bloqueo registral como reserva para la inscripción de un bien inmueble en los Registros de la Propiedad?**

a) Las condiciones para aplicar el Bloqueo registral, a mi criterio, sería que se haga una escritura de Promesa de Compra Venta ante un notario Público estipulando una cláusula la inscripción preventiva el que se, las personas que hubieren celebrado un acto o contrato en cuyo favor se pretenda constituir el bloqueo registral, deben presentar el documento que lo contiene, es decir la Promesa de compraventa. El notario debe solicitar mediante oficio al Registro de la Propiedad pidiendo el bloqueo registral acompañando copia certificada del instrumento firmado por los otorgantes. Calificación registral, la solicitud del bloqueo registral será objeto de la previa calificación registral.

Mediante este acto mediante el registrador deberá aplicar los principios registrales que sustentan el procedimiento registral, además de las normas legales pertinentes como si se tratara de la solicitud de inscripción del acto o contrato propiamente dicho. El bloqueo registral es una especie de anotación preventiva que se efectúa en la partida o asiento registral de un bien inmueble, cuya realización impide la inscripción de todo acto o contrato respecto a ese inmueble cuando sea posterior a la anotación del bloqueo y durante la vigencia del mismo, teniendo por finalidad asegurar la efectividad de la inscripción definitiva del derecho reconocido, pero aún no consumado.

b) Por el momento, es necesario evaluar bajo qué condiciones es conveniente aplicarlo. Como aporte y verificar cómo se comporta tras su implementación podrían considerarse los casos cuando se celebren contratos de promesa de compraventa donde las partes mantienen un compromiso de celebrar a futuro la compraventa. Por ende, sobre aquel bien objeto de contrato no deberían realizarse actos o contratos que vulneren los derechos del promitente comprador, pudiéndose en estos casos solicitar la anotación preventiva.

c) Debido a las características propias del bloqueo y los beneficios que otorga a quien solicita, podría ser conveniente por ahora utilizarlo únicamente en los contratos de promesa de compraventa. De esta forma, los bienes prometidos a compraventa y sobre los cuales existe un bloqueo, anotación preventiva o reserva de prioridad; no pueden ser objeto de actos o contratos que se opongan a los derechos del solicitante evitando incluso que se cometan fraudes donde se afecten no sólo al promitente comprador, sino también a terceras personas.

d) Como tal, el bloqueo registral evita que se suscriban actos o contratos posteriores al del bloqueo, siendo un mecanismo que podría garantizar el principio de prioridad registral a una persona que desea inscribir un bien inmueble, pero, al tener que cumplir con determinadas condiciones, no ha podido hacerlo. En el caso por ejemplo de la promesa de compraventa

e) El bloqueo registral puede ser un mecanismo que garantice la prioridad registral permitiendo que no se celebren actos o contratos sobre bienes determinados, mismos que ya tienen una obligación de compraventa evitando así situaciones fraudulentas.

### ***Análisis de las entrevistas a Registradores de la Propiedad.***

En entrevistas realizadas a los Registradores de la Propiedad se pudo constatar que entre los certificados que están en la capacidad de emitir se encuentra el de historia de dominio y gravamen y el certificado de no poseer bienes, además de ofrecer otros servicios tales como la creación de la matrícula inmobiliaria, inscripciones y solicitudes de acceso a información pública. Respecto a la finalidad con la cual se emiten este tipo de certificaciones comprende el

reflejar la situación jurídica de bienes inmuebles mismos que van a ser objeto de, constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. De esta forma, a través de estos certificados, se da seguridad jurídica brindando la certeza a personas que están interesadas en realizar un negocio sobre determinados bienes inmuebles.

Respecto a los plazos de los certificados se evidencia una desventaja que provoca la insatisfacción de los usuarios quienes los solicitan para realizar algún trámite. Dicha limitación surge del marco normativo vigente debido a que no se determina un período específico de vigencia ocasionando que existan trámites donde caducan en un período de 24 horas, provocando que el usuario nuevamente deba solicitarlos, retrasando así su trámite. Por ende, sugieren que dentro del marco normativo se considere como periodo de vigencia, esto en la Ley de Registro, un total de 60 días como ya se aplica por parte de otros Registro de la Propiedad como es el caso de la Municipalidad de Quito.

Sobre el bloqueo registral, destacan que actualmente el marco normativo ecuatoriano no lo contempla estando en contra así de los principios de prioridad registral, el cumplimiento de las atribuciones que posee el registrador de la propiedad como encargado de inscribir los actos o contratos que se le presenten y además atentando contra la eficiencia de los trámites que deseen celebrarse sobre dichos bienes. Por ende, como recomendación destaca como necesaria su implementación inicial únicamente en los contratos de promesa de compraventa donde existe ya un acuerdo respaldado mediante una escritura pública que, a futuro, cumpliendo con determinadas condiciones, se realizará la compraventa del inmueble. Con ello, la anotación preventiva o reserva de prioridad tendrá como finalidad el impedir que se celebren actos o contratos relativos a dichos inmuebles y que atenten a los derechos del promitente comprador.



## **Análisis del marco normativo**

### ***Constitución de la República del Ecuador.***

Se determina en el artículo 82 de la Constitución vigente que “el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (p.52)

### ***Ley de Registro.***

Dentro del artículo 11 de esta ley se determina en el literal a) que son deberes y atribuciones del notario el “inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley” (p.2)

Así mismo, se incluye en su literal e) el “conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley” (p.2)

### ***Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos SINARDAP.***

Esta ley emitida el año 2010 dentro de su artículo 9 determina que “La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial” (p.5).

### ***Ley Orgánica del Servicio Público***

La presente ley dentro de su artículo 22 referente a los deberes de los servidores públicos expone:

h) Ejercer sus funciones con lealtad institucional, rectitud y buena fe. Sus actos deberán ajustarse a los objetivos propios de la institución en la que se desempeñe y administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas de su gestión (p.15)

## **Análisis comparado del marco normativo Argentino, Peruano y Ecuatoriano**

Gualpa (2015) determina que el objetivo del bloqueo registral consiste en asegurar que se inscriba de forma definitiva un contrato o acto que contiene un derecho que es reconocido

pero no consumado, estableciendo un periodo de vigencia permitiendo al solicitante solucionar la situación que le impide gozar de este derecho. Para ello se impide que se inscriba o anote cualquier acto mientras el boqueo permanezca vigente dando así reserva de prioridad al solicitante, además de publicidad a todos sobre el proceso de inscripción que el bien inmueble atraviesa, evitando que se produzcan actos fraudulentos que pretendan vulnerar derechos del mismo beneficiario y de terceras personas.

Tanto e Perú y Argentina, esto mediante las leyes que regulan el bloqueo registral, se indica que se dará prioridad en el Registro hasta su formalización, modificación o extinción impidiendo que se inscriba o anote preventivamente acto o contrato que se considere incompatible con aquel cuya prioridad ya ha sido reservada. Sin embargo, una vez pierda su eficacia podrá acceder a la inscripción cualquier acto o contrato que reúna los requisitos. Citando en primer lugar el Sistema Registral Argentino, el bloqueo se encuentra normado en la Ley 17.801 emitida por la Presidencia de la República de Argentina (1968) indicando su artículo 17 que:

Inscrito o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5°.

De esta forma, considera como plazo del bloqueo el tiempo de vigencia del certificado solicitado incluyendo 45 días adicionales a los cuales hace referencia el artículo 5. Con respecto al plazo del certificado, el mismo varía entre quince a treinta días, dando como resultado un bloqueo entre 60 a 75 días desde la expedición del certificado. El bloqueo también se determina en el artículo 25 mencionándose que:

Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del

plazo de su vigencia más el del plazo que se refiere el artículo 5°, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado (Presidencia de la República de Argentina, 1968).

De esta forma se establece la prioridad registral y se impide que se celebren otros actos que se opongan al cual se aplica el bloqueo donde interviene el notario. Respecto al Sistema Registral Peruano, dicho bloqueo se encuentra normado en el Decreto de Ley 18.278 con las respectivas modificaciones presentadas por la Ley 26.481 (Presidencia de la República del Perú, 1995). Dentro de la Ley 26481 se determina en su artículo 1:

Establécese el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos (p.1).

Por lo expuesto, puede ser requerido tanto por personas naturales o jurídicas, siendo un beneficio que no se proporciona a sectores específicos de la economía. Sobre el plazo, el mismo se encuentra establecido en el artículo 2 y corresponde a 70 días, no existiendo variaciones en el tipo de certificado u otras condiciones que son evidenciables en el marco normativo argentino. Adicional a esto, la misma ley determina dentro de su artículo 3 que:

Recibido el instrumento celebrado por las personas a que se refiere el artículo 1o, el notario o fedatario receptor en su caso, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que registrará en el Libro Diario y por su mérito, el registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda (Presidencia de la República del Perú, 1995, pág. 1).

De esta forma, es el notario mediante el cual se tramita el bloqueo y no se produce con la sola emisión del certificado. Es importante considerar que la aplicación de este bloqueo en la

legislación ecuatoriana puede ir en contra de los principios de eficiencia con el cual deben actuar los servidores y servidoras públicas según el art. 22 de la Ley Orgánica del Servicio Público, además de atentar con los deberes del Registrador de la Propiedad referentes al inscribir todos los actos que se le presenten. Se destaca del marco normativo peruano que, debido a que el bloqueo puede producir incluso interrupciones en el tráfico jurídico inmobiliario, no todos los certificados pueden producirlo y además únicamente es posible tramitarse a través de un notario.

### **Discusión**

Se realizó la recolección de datos mediante entrevistas a Registradores de la Propiedad y la consulta del marco normativo ecuatoriano relacionado al tema, además de la legislación peruana y argentina a fin de conocer la naturaleza del bloqueo registral o reserva de prioridad. Como primer hallazgo se pudo determinar que, sobre los certificados emitidos por estos funcionarios públicos, la vigencia no se encuentra especificada. Esto se considera una desventaja incluso mediante declaraciones de los consultados, indicando que, aunque en determinados Registros de la Propiedad se considere hasta 60 días para su validez, hay trámites donde caducan en 24 horas luego de haber sido emitido.

Lo mencionado, de existir retrasos que compliquen al solicitante realizar su trámite dentro de este corto periodo, generará insatisfacción y perjudicará la eficiencia del proceso al tener que esperar por un nuevo certificado. Se da especial atención al certificado de historia de dominio y gravamen, mismo que posee una mayor demanda y permitirá, según la documentación revisada, comprobar si existe alguna prohibición o gravamen sobre un inmueble, además identificar si quien figura como vendedor es el propietario. Como sugerencia, los consultados indican que el periodo óptimo para la vigencia sería 60 días, siendo ya aplicable en el Distrito Metropolitano de Quito.

Sobre el bloqueo registral, conociéndose que no existe dentro del marco normativo ecuatoriano, se realizó un análisis de la legislación peruana y argentina evaluándose el aplicado en el vecino país Perú como más factible al intervenir el notario, teniendo la responsabilidad de solicitar al Registro de la Propiedad la anotación preventiva, previa autorización de las partes que intervienen, dentro de 24 horas de haberse celebrado el instrumento público. Sin embargo, según lo expresan los consultados, la sola aplicación del bloqueo registral en el país atenta al principio de prioridad registral, además de impedir a los Registrados de la Propiedad cumplir con sus deberes y atribuciones dentro de la Ley de Registro.

Dichos deberes y atribuciones responden a inscribir los actos o contratos que se le presenten, además de considerar que su sola aplicación atenta al principio de eficiencia que debe cumplir el servicio público impidiendo el registro de contratos o actos posteriores sobre un bien inmueble, aunque cumplan con las legalidades del caso. En base a lo descrito, por sus implicaciones, el bloqueo registral debería aplicarse en situaciones puntuales con la intervención del notario determinándose como válido únicamente cuando se celebren contratos de promesas de compraventa y que se constituyan en una intención de vender un inmueble, propiedad del vendedor, a un comprador a cambio de un precio.

En este caso, ya existe un acuerdo que se encuentra respaldado mediante escritura pública celebrada ante el notario impidiéndose con el bloqueo que se celebren futuros actos o contratos relativos al inmueble ya prometido a un comprador mientras esté en vigencia, situación que garantiza los derechos del comprador y evita situaciones fraudulentas donde incluso pueden verse perjudicadas terceras personas. Esto se convierte en una garantía para el comprador, quien reserva la prioridad registral del inmueble, indicándose en base lo expuesto la necesidad de presentar una reforma a la Ley de Registro en donde se indique la vigencia clara de estos documentos y se garantice la prioridad registral en los casos expuesto, dotando

a este trámite de seguridad jurídica según lo establece la constitución. Con el respaldo legal sobre la vigencia específica de los certificados del registrador de la propiedad se favorecería a la eficiencia del servicio público considerando que dentro de este plazo el solicitante podrá realizar el trámite deseado.

### **LEY REFORMATORIA A LA LEY DE REGISTRO**

Artículo 1: Añádase como numeral séptimo del literal “a” correspondiente al artículo 11, lo siguiente:

“7. Aquellos actos, contratos o documentos referidos a un bien inmueble sobre el cual existe reserva de prioridad registral. Para este efecto, la reserva de prioridad debe ser tramitada por el notario o notaria en el Registro de la Propiedad de su jurisdicción y se concederá únicamente a bienes inmuebles a los cuales se refieran contratos de promesa de compraventa. El plazo para la solicitud será de 24 horas una vez celebrado el contrato de promesa de compraventa ante el notario.”

Esta reserva permanecerá vigente hasta: Que el bien inmueble sea inscrito por el promitente comprador una vez perfeccionada la compraventa; por resolución del contrato.

Artículo 2: Añádase al literal e) del artículo 11 lo siguiente:

“... Sin excepción, los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los cantones tendrán una vigencia de 60 días a partir de la entrega al solicitante.

#### Disposiciones reformativas

Primera: Añádase al art. 18 de la Ley Notarial, entre las atribuciones de los notarios, lo siguiente:

“Solicitar al Registro de la Propiedad, dentro de 24 horas, la reserva de prioridad registral sobre los bienes inmuebles prometidos a compraventa mediante contrato autorizado por el notario. Con este fin, la intención de solicitar dicha reserva quedará sentada mediante acta notarial suscrita por los contratantes”

**Disposiciones generales:**

Primera: Los certificados del Registro de la Propiedad obtenidos previo a la vigencia de esta ley se sujetarán a los lineamientos bajo el cual fueron emitidos. En aquellos casos donde los mismos se encuentren en trámite, una vez entregados gozarán de la vigencia determinada según esta ley.

Segunda: Garantizar el cruce de información por medios informáticos entre las notarías y el Registro de Propiedad dentro de cada jurisdicción cantonal a fin de que el trámite de reserva de prioridad registral pueda realizarse en forma ágil por esta vía.

Tercera: Difundir mediante medios de comunicación públicos y privados lo dispuesto en esta reforma una vez se publique en el Registro oficial.

## Conclusiones

Sobre la determinación de la seguridad jurídica del bloqueo registral o reserva de prioridad en un sistema registral, en base al análisis de la legislación comparada tomando como referencia la normativa peruana y argentina en relación a dicho bloqueo se pudo conocer que en ambos territorios surge para brindar seguridad jurídica y prioridad registral a quienes están interesados en un negocio jurídico en donde intervienen bienes inmuebles evitando que terceras personas realicen actos que los perjudiquen. Para ello, se destaca el papel del notario como el funcionario público quien autoriza el bloqueo, esto en la normativa peruana, dotándose además de un plazo de vigencia a esta anotación preventiva permitiendo que la restricción a los demás actos sea temporal y no se produzca congestión en los Registro de la Propiedad que pueda deteriorar la eficiencia de este servicio público.

Respecto al conocer la aplicación del bloqueo registral o reserva de prioridad se determina que el bloqueo registral no es aplicado en territorio ecuatoriano, tampoco existiendo una normativa que lo respalde. Por ello, se toma como referencia las legislaciones peruana y argentina, consultadas como fundamento doctrinal para este proyecto definiéndose como una anotación preventiva que se realiza en el asiento registral de un inmueble impidiendo la inscripción de actos o contratos futuros mientras se mantenga vigente. Su utilización tiene como finalidad garantizar la prioridad registral al quien lo solicita, evitando incluso que sus derechos sean vulnerados.

En relación al evaluar la opinión de Registradores de la Propiedad respecto a la reserva de prioridad y vigencia de los certificados que emiten se aplicaron entrevistas a estos servidores públicos conociéndose que, debido a la vigencia que poseen los certificados de Registro de la Propiedad y que no se encuentra establecida dentro del marco normativo ecuatoriano, hay casos donde caducan en 24 horas posteriores a la emisión retrasando la ejecución de trámites en donde son requeridos y provocando además la insatisfacción de los usuarios. Con ello



respaldan la necesidad de dotar a estos instrumentos de una vigencia específica contribuyendo a la eficiencia de los trámites a nivel nacional por parte de los solicitantes.

Con respecto bloqueo registral, los expertos consultados destacan como oportuno su implementación únicamente en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles siendo un punto de partida para su aplicación futura en otros campos y condiciones según la forma como favorezcan a la prevención de fraudes en la transferencia de bienes inmuebles.

Sobre la propuesta de mejoras sustentadas en el marco normativo vigente que contribuyan a la eficiencia y garanticen derechos para quienes demandan los servicios del Registrador de la Propiedad se tomaron como base los hallazgos de la revisión normativa y entrevistas aplicadas a expertos. Para ello se determina como esencial la intervención del notario como funcionario público quien solicitará el bloqueo registral ante el Registro de la Propiedad siempre que las partes intervinientes sienten la intención mediante acta notarial. Además, se describen aspectos relativos al bloqueo y los certificados del Registro de la Propiedad, este último correspondiente a 60 días a fin de garantizar una mayor eficiencia del servicio público permitiendo que los solicitante puedan realizar sus trámites en un tiempo prudencial, aportando además a su satisfacción.

## **Recomendaciones**

En base a las conclusiones planteadas se presentan las siguientes recomendaciones:

Evaluar, una vez implementado el bloqueo registral en las promesas de compraventa de bienes inmuebles, cómo esto contribuyó a la seguridad jurídica y garantía de los derechos del solicitante evaluando así su aporte al sistema registral ecuatoriano, considerando que su aplicación en la propuesta tiene como fin evitar la inscripción de actos sobre bienes inmuebles prometidos en compraventa, situación que vulnera los derechos del comprador. Con ello, incluso sería posible determinar si es factible su implementación en otras circunstancias, lo cual demandaría un análisis más profundo.

Es relevante además que se considere evaluar la eficiencia con la cual se emite este tipo de certificados en el Registro de la Propiedad a fin de propiciar mejoras que reduzcan los plazos que los solicitantes deben esperar para obtenerlos. De esta forma, podrán agilizar sus trámites y contribuir aún más a la satisfacción de los usuarios sobre estos servicios.

A fin de aportar a la eficiencia en el cumplimiento de esta reforma se requiere de un sistema informático para las notarías que facilite la comunicación entre el notario y los Registros de la Propiedad permitiendo que la solicitud del bloqueo, anotación preventiva o reserva de prioridad se realice de forma segura, rápida y sin entorpecer las funciones del notario.

Que dentro de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, futuros estudiantes de la maestría en Derecho Notarial y Registral realicen una evaluación más profunda acerca del tema involucrando normativas de otros países de la región, inclusive norteamericanos y europeos, entre otros, a fin de fortalecer la propuesta e identificar bajo qué otras modalidades contractuales, no solo en la promesa de compraventa de inmuebles, podría aplicarse el bloqueo registral como un medio para garantizar seguridad jurídica y prioridad registral del solicitante.

## Bibliografía

- Amta, O., & Rocafort, A. (2017). *Cómo investigar: Trabajo fin de grado, tesis de máster, tesis doctoral y otros proyectos de investigación*. Barcelona: Profit.
- Ángel, M. (3 de Mayo de 2017). *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*. Obtenido de La Reserva de Prioridad y las medidas cautelares: <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/la-reserva-de-prioridad-y-las-medidas-cautelares>
- Asamblea Nacional. (2008). *Organización de Estados Americanos*. Obtenido de Constitución de la República del Ecuador: [https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp\\_ecu-int-text-const.pdf](https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp_ecu-int-text-const.pdf)
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Consejo de la Judicatura*. Obtenido de Ley Notarial: <http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos*. Obtenido de Ley de Registro: <http://www.datospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/09/Ley-de-Registro.pdf>
- Asamblea Nacional. (12 de Septiembre de 2014). *Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información*. Obtenido de Ley del sistema nacional de registro de datos públicos: <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/Ley-Organica-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>
- Asamblea Nacional. (22 de Mayo de 2016). *Hospital General Docente de Calderón*. Obtenido de Código Civil: <https://www.hgdc.gob.ec/images/BaseLegal/Cdigo%20Civil.pdf>

- Bufete Mercadal de España. (11 de 09 de 2019). *Bufete Mercadal de España*. Recuperado el 11 de 09 de 2019, de Qué Es Y Para Qué Sirve La Certificación Registral: <http://www.bufetemercadal.com/es/certificado-registral/>
- Castellón, E., Zelaya, P., & Zúniga, A. (2016). *Universidad Autónoma de Nicaragua*. Obtenido de Características, requisitos, efectos y formas de extinción de los asientos registrales en la ley 698, ley general de los registro público: <http://repositorio.unan.edu.ni/10454/>
- Chiriboga, A. (2011). *Universidad Técnica del Norte*. Obtenido de Capítulo IV Derecho Registral: [http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/7/04%20ISC%20154%20CAPI TULO\\_IV.pdf](http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/7/04%20ISC%20154%20CAPI%20TULO_IV.pdf)
- Del Monte, R. (2019). *Notaría Ocho de Tijuana- México*. Obtenido de ¿Qué es un título de propiedad?: <http://www.notariaocho.com/que-es-un-titulo-de-propiedad.html>
- Díaz, V. (2015). *Manual de trabajo de campo de la encuesta: (presencial y telefónica)*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Editorial Peruano Parthenon . (4 de Febrero de 2018). *Editorial Peruano Parthenon* . Obtenido de La importancia del Registro de la Propiedad Inmueble y el auge del Derecho Registral Inmobiliario: <http://www.parthenon.pe/publico/la-importancia-del-registro-de-la-propiedad-inmueble-y-el-auge-del-derecho-registral-inmobiliario/>
- Falbo, M. (2015). *El principio de prioridad registral en la Argentina*. Buenos Aires: Revista de Notariado No 811.
- Físico, M. (2017). *Economía de la Empresa 2º Bachillerato (LOMCE) 2016*. Madrid: Editex.
- Gualpa, B. (Diciembre de 2015). *Universidad Regional Autónoma de los Andes*. Obtenido de “El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los

principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad:

<http://45.238.216.28/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf>

Gutiérrez, L. (2018). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de La Importancia Del Libro De Repertorio Para La Seguridad Jurídica De La Propiedad Privada En Los Registros De La Propiedad Mercantil :

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10822/1/T-UCSG-POS-DNR-26.pdf>

Hernández, R. (2018). *Metodología De La Investigación: Las Rutas Cuantitativa, Cualitativa Y Mixta*. México: McGraw-Hill Education.

Luna, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid: Dykinson.

Navarrete, M., & Arguedas, L. (2015). *Gestión de la documentación jurídica y empresarial (2015)*. Madrid: Editex.

Novoa, J. (10 de Octubre de 2015). *Universidad Católica Los Angeles de Chimbote del Perú*. Obtenido de Contenido de la sesión 14: El Bloqueo Registral:

[http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO\\_REGISTRAL/14\\_Sesion/Contenido\\_14.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/14_Sesion/Contenido_14.pdf)

Oliveros, M., & Esparragoza, D. (2016). *Gerencia de Marketing*. Barranquilla: Universidad del Norte.

Presidencia de la República de Argentina. (28 de Junio de 1968). *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Presidencia de la Nación*. Obtenido de Ley 17.801:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>

Presidencia de la República del Perú. (14 de Junio de 1995). *Documentos de Justicia del Perú*. Obtenido de Ley N° 26481: <https://docs.peru.justia.com/federales/leyes/26481-jun-14-1995.pdf>

- Registro de la Propiedad de Guayaquil . (Enero de 2019). *Registro de la Propiedad de Guayaquil* . Obtenido de Ley de transparencia: <http://rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2019/01/literal-d-diciembre-2018-Servicios-que-ofrece-y-la-forma-de-acceder-a-ellos.pdf>
- Rodríguez, A. (31 de Mayo de 2019). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de Evolución del notariado en la ciudad de Guayaquil.: Evolución del notariado en la ciudad de Guayaquil.
- Santesmases, M., Valderrey, F., & Sánchez, A. (2016). *Fundamentos de Mercadotecnia*. México: Grupo Editorial Patria.
- Shavell, S. (2015). *Fundamentos del análisis económico del Derecho*. Madrid: Editorial Universitario Ramón Areces.
- Superintendencia Nacional de los Registro Públicos del Perú. (2019). *Superintendencia Nacional de los Registro Públicos del Perú*. Obtenido de Bloqueo registral: <https://scr.sunarp.gob.pe/bloqueo-registral/>
- Torres, K. (2019). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de La acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces, tendiente a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción.: <http://192.188.52.94:8080/handle/3317/13148>

## **Anexo**

### *Anexo 1. Modelo de entrevistas a Registradores de la propiedad*

1. Como Registrador de la propiedad ¿Cuáles son los tipos de certificados que emiten y cuál es la finalidad práctica en un contexto legal de dicha emisión?
2. ¿Qué tiempo o plazo mantienen como vigencia estos certificados una vez entregados al solicitante y cómo influye en los trámites que debe realizar con éstos?
3. En base a su criterio ¿Cuáles deberían ser los cambios a la normativa actual vigente en relación a la emisión de certificados por parte del Registrador de la Propiedad, que aporten a la satisfacción de los usuarios?
4. Respecto al “bloqueo registral” ¿Cómo considera que influiría su aplicación en los procesos de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad?
5. ¿Bajo qué condiciones crees usted conveniente que se aplique el bloqueo registral como reserva para la inscripción de un bien inmueble en los Registros de la Propiedad?

## VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

### FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Ángel Abelardo Sanabria Estrada

Cédula N°: 0201374964

Profesión: estudiante de jurisprudencia

Dirección: Caluma provincia Bolívar

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

Comentario:

El bloqueo registral será una medida positiva para el tráfico inmobiliario.

Fecha: Caluma, enero 17/2020

Firma

CI:

0201375155





Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, ABG. ÁNGEL ABELARDO SANABRIA ESTRADA, con C.C: # 0201374964 autor(a) del trabajo de titulación: **Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN 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 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, 16 de enero de 2020

---

f. ABG. ÁNGEL A. SANABRIA E.  
CC: 0201374964



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad		
<b>AUTOR(ES):</b>	Ab. Ángel A. Sanabria E.		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Dr. Jaime Villalva Plaza		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho con Mención en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho con Mención en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	18 de enero 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	46
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Bloqueo registral, prioridad registral, seguridad jurídica		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El objeto de estudio correspondió a la seguridad jurídica, haciendo referencia a la certeza sobre el orden jurídico aplicable en un momento determinado, mientras que el campo implicó el bloqueo registral, no formando parte de la legislación ecuatoriana y tomándose como referencia a Perú y Argentina evidenciándose que su objetivo es la reserva de prioridad o anotación preventiva sobre inmuebles evitando que se inscriban actos o contratos relativos al bien, opuestos a los derechos del solicitante, y dando publicidad al proceso de inscripción que atraviesa. El objetivo del presente proyecto fue el demostrar, mediante un levantamiento de documentos, la naturaleza del bloqueo registral en el Ecuador recurriendo a una metodología con enfoque cualitativo, de alcance descriptivo y bajo los tipos de investigación teórica jurídica y de campo mediante entrevistas.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0994131751	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:angelsanabria04@hotmail.com">angelsanabria04@hotmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Maria Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			