



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

**Tema:**

Principios de legalidad en la inscripción realizada por el  
registrador de la propiedad

**Autor:**

Abg. Santiago Enrique Erazo Vega

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

**GUAYAQUIL - ECUADOR**

**2021**



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

**Certificación**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el Abg. Santiago Enrique Erazo Vega, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

**Dr. Francisco Obando, PhD  
Revisor Metodológico**

**Dra. Teresa Nuques, Mgs  
Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA DE POSGRADO**

**Dr. Ricky Benavides, Mgs.**

**Guayaquil, a los 28 días del mes de mayo de 2021**



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

**Declaración de responsabilidad**

Yo, Abg. Santiago Enrique Erazo Vega

**DECLARO QUE:**

El componente práctico de examen complejo: **“PRINCIPIOS DE LEGALIDAD EN LA INSCRIPCIÓN REALIZADA POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD”** previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención 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 proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 28 días del mes de mayo de 2021**

**EL AUTOR**

Abg. Santiago Enrique Erazo Vega



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

**Autorización**

Yo, Abg. Santiago Enrique Erazo Vega

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo **“PRINCIPIOS DE LEGALIDAD EN LA INSCRIPCIÓN REALIZADA POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 28 días del mes de mayo de 2021

**EL AUTOR**

Yo, Abg. Santiago Enrique Erazo Vega



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

**Informe de URKUND**



**Urkund Analysis Result**

**Analysed Document:** ERAZO SANTIAGO ABG.docx (D97381419)  
**Submitted:** 3/5/2021 8:34:00 PM  
**Submitted By:** mariuxiblum@gmail.com  
**Significance:** 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

## Índice general

Certificación.....	II
Declaración de responsabilidad.....	III
Autorización.....	IV
Informe de URKUND.....	V
Índice general.....	VI
Índice de tablas.....	VIII
Resumen.....	IX
Abstract.....	X
Introducción.....	1
Desarrollo.....	6
Derecho a la propiedad.....	6
La propiedad y formas de obtenerla.....	8
El Registrador de la Propiedad.....	9
El título de propiedad de bienes inmuebles.....	11
Principios de la actividad registral.....	12
Definición del principio de legalidad.....	14
El Registrado de la propiedad y el principio de legalidad.....	15
Metodología.....	15
Resultados.....	18
Análisis del marco normativo.....	18
Análisis de recolección de datos primarios.....	20
Análisis comparado.....	27
Análisis de referentes empíricos.....	31
Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos.....	33
Validación de la propuesta mediante un experto.....	34
Conclusiones.....	35

Recomendaciones.....	36
Referencias.....	38
Apéndice .....	43

## Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos .....	17
----------------------------------	----

## Resumen

El Registrador de la Propiedad debe garantizar el principio de legalidad en sus inscripciones, lo cual implica que éstas deben estar acorde a lo que dicta el marco normativo vigente; sin embargo, en el ejercicio diario de su función, aunque se nieguen a inscribir actos, documentos o contratos que no cumplen con lo dictado en el marco normativo vigente, el solicitante puede acudir a un juez. La recolección de datos realizada, involucrando métodos teóricos como el analítico sintético y el inductivo deductivo, además de métodos empíricos como el análisis documental, el derecho comparado y la entrevista a Registradores de la Propiedad, permitió evidenciar que existen casos donde los jueces que intervienen no son expertos en materia registral, ordenando que se inscriban documentos, actos o contratos inválidos y por ende sus decisiones provoquen consecuencias jurídicas para el solicitante, el Registrador de la Propiedad y él mismo. Si bien es cierto, el Registrador debe negarse a inscribir documentos que considere no válidos y justificar su decisión, por resolución judicial no puede hacerlo, siendo sancionado penalmente si lo hiciera y además responder por los retrasos originados por su negativa aunque no cumplan con la legalidad suficiente. Como parte de la propuesta se plantea que estos procesos judiciales se lleven delante de un juez experto en materia registral y a su vez se le permita Registrador el recurso de apelación por una sola vez ante las resoluciones judiciales que ordenen inscribir documentos legalmente inválidos.

### Palabras Claves:

Registrador	Inscripción	Apelación	Juez	Resolución
-------------	-------------	-----------	------	------------

## **Abstract**

The Property Registrar must guarantee the principle of legality in their registrations, which implies that they must be in accordance with what is dictated by the current regulatory framework; However, in the daily exercise of their function, even if they refuse to register acts, documents or contracts that do not comply with the provisions of the current regulatory framework, the applicant may go to a judge. The data collection carried out, involving theoretical methods such as synthetic analytical and deductive inductive, in addition to empirical methods such as documentary analysis, comparative law and the interview with Property Registrars, allowed to show that there are cases where the judges who intervene do not They are experts in registration matters, ordering invalid documents, acts or contracts to be registered and therefore their decisions cause legal consequences for the applicant, the Property Registrar and himself. Although it is true, the Registrar must refuse to register documents that it considers invalid and justify its decision, by judicial resolution it cannot do so, being penalized if it did so and also respond for the delays caused by its refusal even if they do not comply with the law. enough. As part of the proposal, it is proposed that these judicial processes be carried out before an expert judge in registry matters and in turn the Registrar is allowed an appeal for a single time before the judicial resolutions that order to register legally invalid documents.

### **Keywords:**

Recorder	Inscription	Appeal	Judge	Resolution
----------	-------------	--------	-------	------------

## **Introducción**

El *Objeto de estudio* corresponde a las atribuciones del Registrador de la Propiedad. El Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca (2020) expresó que el Registrado de la Propiedad es un funcionario público sujeto a las disposiciones de la Ley de Registro dentro del Territorio Ecuatoriano, Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y demás normativas vigentes. Por sus características, debe fundamentarse en los principios de eficiencia, buen trato y eficacia respondiendo, en máximo 15 día hábiles, a las solicitudes y requerimientos de sus usuarios.

Su obligación culmina con inscribir los documentos que se le presenten para tal efecto, salvo existan causales por las cuales deba negarse con la debida justificación. El Registro de la Propiedad de Guayaquil (2020) indicó que pueden realizar inscripciones, cancelaciones y anotaciones marginales en relación a contratos, actos y demás situaciones jurídicas de carácter inscribibles, mismas que se encuentren contenidas en documentos notariales, judiciales y administrativos. Como tal, los Registros de la Propiedad son una institución cuyo fin es dar publicidad a los derechos que están inscritos en él, por acto del Registrador de la Propiedad, acreditándolos y protegiéndolos ante terceros que busquen vulnerarlos y cometer actos fraudulentos.

El dar publicidad registral responde a la necesidad generalizada de otorgar seguridad al tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Sobre el registro, Tirant Editorial (2015) expresó que corresponde a la inscripción y anotación de contratos y actos relativos al dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales relacionados. Es así como se protegen y garantizan los derechos del titular y terceras personas frente a perjuicios que un tercero podría ocasionar, pudiendo cometer fraudes al ofrecer un bien inmueble cuya titularidad no es suya o que la ley impide su enajenación

Sobre el *Campo de acción*, la actividad del Registrador de la Propiedad debe estar sujeta a principios entre los cuales se encuentra el de legalidad, siendo este campo abordado dentro del proyecto. Previo a abordar este tema, es necesario

mencionar lo expuesto en el art. 11 de la Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República del Ecuador (1980) y publicada en el Registro Oficial 136 de 28 de Febrero de 1980, donde se indica la principal atribución de los registradores. Estas implica el inscribir los documentos que la ley le permite o exige, debiéndose negar cuando el documento sea legalmente inadmisibles, cuando los impuestos no han sido pagados, en los casos que el inmueble objeto del acto no se encuentre dentro de su jurisdicción cantonal, si existieran vicios o defectos que causen su nulidad, el incumplimiento de requisitos o de no haberse dado un aviso previo al público sobre el interés de la inscripción.

Con ello, se da garantía al derecho de los interesados y de terceras personas que, por la inscripción sin cumplir estos requisitos, podrían verse perjudicados. La legalidad que el Registrador de la Propiedad otorga es expresada por Pascual (2015) quien asoció este principio a la obligación del funcionario por velar que la inscripción que se pide realizar sea practicada conforme al derecho, evitando que ello traiga como consecuencia el cometimiento de actos fraudulentos que vulneren derechos y cuyo saneamiento se tendría que realizar en los tribunales. Debe mencionarse que este principio se asocia al de seguridad jurídica, otorgándose, para su garantía, al Registrador el poder expresar su negativa a la inscripción de documentos que no cumplan con las condiciones previstas en la ley.

Cuando se rechacen, tendrá que detallar las razones que le hayan motivado a tomar esa decisión, mismas que ya fueron previamente expresadas. Respecto a los principios registrales, el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo (2020) mostró cinco, ya habiéndose mencionado el de seguridad jurídica o legalidad y el de publicidad, sumando a estos el de prelación, tracto sucesivo y de especialidad. Sobre el principio de seguridad jurídica se expresa que el Registrador tiene la obligación de verificar la validez, legalidad y cumplimiento de los requisitos que exige todo instrumento público y privado para su inscripción, respaldando con su registro los derechos del solicitante y terceras personas, evitando así que se vean vulnerados por actos fraudulentos posteriores.

Con la aplicación de estos principios, el Registro de la Propiedad cumple su importancia y finalidad, siendo la protección del tráfico inmobiliario y la

agilización de transacciones relacionadas. Entre las funciones que pueden destacarse están el dar publicidad a actos y contratos de transferencia de dominio de bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos, garantizando la autenticidad y legalidad de los instrumentos públicos que deben registrarse. Es importante añadir que, con el cumplimiento del principio de legalidad, se asegura que lo inscrito cumple todos los requisitos que exige la ley para garantizar los derechos de una persona, incluso que los certificados expedidos presentan información real y acorde a los registros.

Sobre la *Delimitación del problema*, el conflicto se deriva del actuar del Registrador de la Propiedad soportado en la Ley de Registro, cumpliendo con sus atribuciones que, si bien se enfocan en la inscripción de documentos, se le exige negarse cuando ellos no cumplan con el principio de legalidad. A pesar de ello, dentro del artículo 11 de este cuerpo normativo, se indica que a quien se negare el registro podrá acudir ante un juez, mismo que evaluará la solicitud y las causas para ser negada dictando la respectiva resolución para que el Registrador inscriba el documento.

La causa de este problema corresponde a lo expresado en el marco normativo previamente mencionado, donde incluso, el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal determina que en caso de incumplimiento de las decisiones de la autoridad competente, el Registrador podrá ser sujeto a pena privativa de la libertad de 1 a 3 años. Esto produce como principal efecto que el Registrador no pueda desempeñar sus atribuciones en forma efectiva viéndose obligado a inscribir estos documentos inclusive si continúa en su creencia que no puede ser inscrito al no cumplir la legalidad del caso.

Respecto a la *Pregunta científica de investigación* que se pretende responder implica ¿Qué consecuencias jurídicas se deriva de la inscripción realizada por el Registrador de la Propiedad previa resolución de un juez? Por otro lado, la *Justificación* considera que el proyecto tiene como finalidad profundizar en la limitación que supone para el ejercicio del Registrador de la Propiedad proceder con el registro de documentos que anteriormente negó su inscripción, viéndose obligada a proceder por resolución de un juez y atentando al principio de legalidad

que debe garantizar. De esta forma, resulta imprescindible proponer una mejora sustentada en el marco normativo vigente donde se brinde validez al criterio de estos funcionarios públicos y se evite que, mediante la presión ejercida por un juez, se llegasen a registrar documentos que produzcan como consecuencias daños y perjuicios al solicitante y terceras personas.

La investigación mantiene un aporte práctico puesto que se encaminada a la solución de un conflicto, evitando daños y perjuicios derivados de la inscripción de los documentos que, habiéndose negado a ello, la autoridad competente le exige efectuar. Como se mencionó, dichas afectaciones puede recaer sobre terceras personas e incluso sobre el mismo solicitante, especialmente cuando el documento inscrito no brinda respaldo o garantías a su derecho. Para ello es necesario identificar cómo el principio de legalidad garantizado por el Registrador de la Propiedad puede vulnerarse mediante resolución de un juez, pudiendo afectar a los involucrados o terceras personas.

Para demostrar esta vulneración, el proyecto se justifica desde una perspectiva metodológica pues empleará métodos teóricos y empíricos que permitirán recolectar información de fuentes fiables. Dichas fuentes corresponderán a primarias, siendo profesionales con experiencia en el tema, y secundarias tales como legislaciones, libros y demás referencias bibliográficos para fundamentar el estudio, permitiendo describir la realidad del problemas, analizar y plantear una solución sustentada en una reforma al marco normativa vigente, evitando así una afectación al principio de legalidad bajo el cual actúa el Registrador de la Propiedad.

Con el desarrollo del proyecto, se espera alcanzar como *Objetivo general* el identificar la afectación en el principio de legalidad y las consecuencias derivadas tras la inscripción realizada por el Registrador de la Propiedad previa resolución de un juez. Por otro lado, los *Objetivos específicos* a responder implica el determinar, según el marco normativo vigente, las causas para negar la inscripción de documentos en el Registro de la propiedad y los mecanismos que se otorgan al solicitante para exigirlo; conocer los efectos que produce la inscripción de documentos mediante resolución de la autoridad competente; y plantear mejoras

sustentadas en el marco normativo vigente respecto a la inscripción de documentos mediante resolución garantizando su legalidad.

Sobre la *Premisa* se encuentra orientada a que el proyecto pretende plantear mejoras soportadas en el marco normativo vigente a fin de contribuir al principio de legalidad que caracteriza al Registro de la Propiedad. Cabe señalar que dicho principio podría verse vulnerado al exigirse al Registrador la inscripción de algún documento por resolución de un juez, trayendo consigo consecuencias jurídicas sobre terceras personas o el mismo solicitante.

## **Desarrollo**

### **Derecho a la propiedad**

Es un derecho fundamental de las personas, universal y debe ser garantizado por todos los gobiernos del mundo. Riccio (2018) indicó que la Declaración Universal de las Naciones Unidas establece que toda persona tiene derecho a la propiedad y nadie será privado de ella en forma involuntaria, lo que significa que todos los individuos tienen derecho a que le respeten las pertenencias que adquirieron de forma legal. De tal manera, las personas no podrán ser privadas de su propiedad salvo por causa de utilidad pública o principios del derecho internacional, teniendo en cuenta que el uso que den a sus bienes será regulado por la ley según sea necesario para el interés general.

El derecho romano es el abanderado del derecho a la propiedad, ya que planteaba que únicamente el propietario podía extinguir su derecho sobre la cosa a través de un acto emanado de su propia voluntad, lo que implica considerar por contrario que nadie puede transmitir lo que no es suyo. Con esto queda entendido que todas las personas gozan de este derecho, siempre y cuando se encuentre soportado en las legalidades del caso, contemplando el goce y la capacidad de disposición de un objeto o propiedad, sin pasar las ordenanzas de la ley y por ende, de ello se deriva el cumplimiento de otras obligaciones como el pago de tributos de los bienes inmuebles.

Desde un punto de vista jurídico, el derecho de propiedad es el poder que tiene una persona sobre un bien que es suyo. Éste lo otorga la autoridad y le permite al titular hacer con su propiedad lo que mejor le parezca, siempre y cuando actúe al margen con la ley, siendo su derecho real, autónomo, exclusivo, inviolable y perpetuo sobre su uso, goce y disposición material y jurídica sobre un bien objeto de apropiación (Justo, 2017). Como tal, este derecho puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual.

En forma general, el derecho a la propiedad involucra la posibilidad legal de acceder a un bien, utilizarlo, disfrutarlo y disponer de él, acorde los límites establecidos por la ley y el respeto al derecho de terceros, sea este individual o social. Andrade (2016) hizo mención a que el objeto material del derecho de propiedad son las cosas o bienes, mientras que las cosas incorpóreas o derechos pueden ser reales y personales. Sobre los derechos reales, estos son aquellos que se vinculan a determinada cosa, tienen una relación directa con el sujeto, como el derecho de propiedad que vincula al individuo con la cosa corporal de que es propietario y en los cuales el beneficio viene directamente de ésta, como en el derecho de propiedad donde los beneficios de una cosa material benefician directamente al sujeto.

El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas. Partiendo de ello, un Estado reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, ya sea pública, privada, comunitaria, estatal, mixta, para una función social, o sea, que por medio de la utilización de los inmuebles se pueda producir, crear fuentes de trabajo, explotar el terreno de una u otra manera, para que las propiedades beneficien al ser humano y a la sociedad (Padilla, 2015). Así se cumple su función social y el acceso a una vivienda digna como parte del derecho a la propiedad, pudiendo mencionarse entre sus características las siguientes:

- Real: Pues se ejerce sobre una cosa y brinda la autoridad para gozar y disponer de ella.
- Absoluto: Pues le brinda a su titular un poderío total, ilimitado dentro de las restricciones legales establecidas.
- Exclusivo: Atribuyéndose a un titular y no puede haber dos o más propietarios sobre una misma cosa con iguales poderes sobre ella.

Sobre esta exclusividad del derecho a la propiedad debe destacarse el caso del matrimonio. Según Gaviria (2015), en el matrimonio cada cónyuge tiene la administración de los bienes que le pertenezcan al momento de casarse o que hubiere aportado a él, como de los demás que hubiere adquirido o adquiriera; pero a

la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil deba liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio y en consecuencia se procederá a su liquidación. Algunos países adoptan normas jurídicas que exigen el consentimiento del cónyuge para vender o hipotecar el patrimonio común aunque otra medida que ha empezado a utilizarse es la titulación conjunta de bienes inmuebles en nombre de ambos cónyuges o compañeros permanentes.

### **La propiedad y formas de obtenerla**

Para adquirir un derecho personal se necesita de un contrato o acto constitutivo donde se otorgue o adquiera, en este caso, la propiedad sobre una cosa. Orrego (2020) mencionó, respecto al contrato de compraventa, que se formaliza para que el comprador tenga derecho a exigir y respaldar ante el vendedor la tradición de una cosa, pero tratándose de la adquisición y transmisión de los derechos reales, es necesario un modo de adquirir. En la compraventa, el modo de adquirir responde a la entrega del título, el cual cumple solemnidades como su otorgamiento por escritura pública ante un notario y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Debido a que la inscripción puede ser negada si no cumple las solemnidades que la ley exige, antes de adquirir un bien es importante conocer estos requisitos y la situación del inmueble, evidenciando si no existen limitaciones para su enajenación y posesión por parte del comprador. Con ello, se acredita la posibilidad de celebrarse la compraventa y que el adquirente, el comprador como nuevo propietario, podrá ejercer sobre el bien un poder de hecho, disfrutarlo y disponer de este con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Al definir el modo de adquirir una propiedad se refiere al hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio u otro derecho real. La propiedad se transmite de los siguientes modos: Por ocupación, por la ley, por donación, por sucesión, por contratos a través de la tradición y por prescripción adquisitiva según lo especifica el Código Civil Ecuatoriano vigente.

## **El Registrador de la Propiedad**

El Registrador es el funcionario público que se encuentra a cargo del Registro de la Propiedad, cumpliendo una serie de atribuciones orientadas a garantizar el derecho a la propiedad al público. Ávila (2017) indicó que actúan en forma independiente y autónoma encargándose, entre sus funciones, de calificar o evaluar los títulos presentados, confrontándolos con sus antecedentes, luego de lo cual realiza las inscripciones de los títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes o en su defecto sienta observaciones, tachas y negativas de inscripción. Como tal, es el máximo responsable del Registro del que es titular y sus funciones son las siguientes:

- Da fe pública sobre la legalidad, autenticidad, antecedentes e historia del dominio.
- Llevar los Registros de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles correspondientes a su circunscripción territorial. Sus asientos y certificaciones, son definitivos.
- El registro da publicidad sobre los patrimonios privados y estatales, facilita su transmisión y financiación.
- Facilita su transmisión y financiación con la certeza de cuál y quién es el dueño responsable.
- Asumen compromisos jurídicos al cumplir con su trabajo de inscribir o negar inscripciones.

Su proceso de selección debe garantizar que el funcionario a ocupar este cargo tenga los conocimientos y competencias necesarias para ejercer esta función con calidad. En Ecuador, es designado previo concurso de méritos y oposición; debiendo probar ser un ciudadano sobresaliente, con amplios conocimientos jurídicos, pues en él se depositará gran responsabilidad, cumpliendo deberes y atribuciones que el sistema jurídico nacional le otorga (Gualpa, 2015). Una vez sea

seleccionado, será responsable de dirigir y administrar el funcionamiento del Registro de la Propiedad a través de un conjunto de medios organizados.

El registrador emite un documento público en donde consta información descriptiva de todos los actos registrales vigentes concernientes a un determinado inmueble y su propietario. Gualpa (2015) mencionó que es utilizado en el tráfico jurídico inmobiliario reflejando la situación jurídica del bien inmueble que va a ser objeto de constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. Como tal, estos documentos o certificados son un medio por el cual se da a conocer esta información, dando cumplimiento a uno de los objetivos que tiene el Registro de la Propiedad, siendo el dar publicidad de los contratos y actos referentes a los bienes inmuebles, mismos que acreditan la existencia o inexistencia de movimientos registrales referentes a determinado inmueble.

La creación de los Registros como nuevos mecanismos de seguridad fue acompañada de la creación del Registrador de la propiedad. Para garantizar su funcionamiento eficiente, Medina (2017) hizo mención a que, entre sus funciones, está el ejercer un intenso control de entrada, tanto formal como material, que recibe el nombre de calificación. A este le compete dar fe pública sobre la legalidad, autenticidad, antecedentes e historia del dominio, por lo que su actuar es legal y crea derechos, como la eficiencia de la tradición inmobiliaria, sus inscripciones y certificaciones, que determinan propiedad, son definitivas.

Tiene además una función de publicidad para que la ciudadanía conozca quién es el propietario de un inmueble y si tiene o no limitaciones de dominio, sean patrimonios privados o públicos, evitando de esta manera que se ejecuten negocios jurídicos que, de buena o mala fe, podrían vulnerar los derechos de otras personas e incluso del mismo solicitante. Como tal, facilita su transmisión y financiación con la certeza de cuál y quién es el dueño responsable, llevando en su ejercicio diario un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicita y además, expresar la razón por la cual se negara, de ser el caso, dicha inscripción.

El Registro de la propiedad tiene carácter de registro civil oficial donde se colocan los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles. Adicionalmente, todos los demás derechos que recaen sobre estos, permitiendo inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles, registrando a más de ello, hipotecas y confiscaciones por parte de los municipios e instituciones del sector público, que designan lotes para el uso exclusivo del área común pública (Nevarez, 2018). Dichas áreas pueden ser los mercados, las iglesias, áreas verdes, entre otras.

Los bienes constituyen en forma directa el objeto de los derechos reales y dentro de esta disciplina se presenta la propiedad, dentro de la cual está la propiedad inmobiliaria que es independiente al registro de la propiedad mobiliaria. Es necesario incluir, que su inscripción en el registro se constituye en el mejor signo de reconocibilidad involucrando archivos donde se almacena información escrita, traslados, documentos, y actos jurídicos de notoria trascendencia en relación con las situaciones jurídicas de los inmuebles, que generan efectos jurídicos (Hernández, 2020). Por ende, es necesario acudir a estas instituciones y presentar los documentos ante los funcionarios para hacer la inscripción que va a dar seguridad al titular de la adquisición inmobiliaria y así evitar la vulneración de su derecho a la propiedad.

### **El título de propiedad de bienes inmuebles**

La transferencia de dominio de los bienes inmuebles es un acto que se realiza con frecuencia en una sociedad y requiere de requisitos específicos para garantizar el derecho de quien lo recibe. Paredes (2015) mencionó que se respalda a través del título del inmueble dando transparencia y confiabilidad al tráfico inmobiliario en donde queda expreso a nombre de quién se encuentra la propiedad. Así, la inscripción se convertirá en el asiento principal del registro ya que en él se hace constar de modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real de un inmueble.

Existen personas que no presentan título o documento que contenga su derecho, lo que ha deducir que las transferencias de propiedad se realizan dentro del campo clandestino en vista que no poseen la publicidad jurídica registral. Sin embargo,

esto genera problema a futuro ya que no hay protección o respaldo alguno al derecho dando paso a que terceras personas realicen actos donde incluso llegan a registrar el inmueble como suyo. En base a lo descrito, la inscripción resulta relevante por la suficiente publicidad que ofrece al hacer evidentes las transferencias, limitaciones y afectaciones de la propiedad inmueble en aras de lograr una mayor seguridad del tráfico jurídico económico.

En consecuencia, la inscripción en el Registro de Propiedad sobre el inmueble juega un papel fundamental en esta problemática, ya que la publicidad de los derechos reales se logra por esta vía permitiendo, a las personas interesadas, tener acceso a la información sobre su dominio, el titular del derecho sobre el inmueble y otros aspectos ligados a la cosa. Dicha propiedad, al estar respaldada por un título y su inscripción, queda reconocido y amparado por la ley; por consiguiente, no se va a adquirir por la forma simple, como se adquiere la posesión, es decir, se requiere de números precisos claramente fijados en la ley, que constituyen en un título inobjetable que vale ante todo.

### **Principios de la actividad registral**

Previamente se mencionaron cinco principios registrales, mismos que rigen la actividad desarrollada por los Registradores de la Propiedad. Martínez (2018) hizo mención a estos principios, definiéndolos como orientaciones básicas y generales que se encuentran contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Los principios son considerados las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema; resultado de la condensación jurídica registral.

Pueden ser catalogados como pilares fundamentales del sistema registral de un país y que pueden derivarse de los diversos preceptos del derecho positivo. De acuerdo a Nevarez (2018), son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral. Estos axiomas sirven de fundamentos inmediatos a las disposiciones jurídicas registrales, siendo esas ideas o directrices

básicas en la que inspira la ordenación registral, extraídas por vías de síntesis a través de sucesivas abstracciones de las normas particulares que la integran.

Se generan en las normas jurídicas u coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa siendo utilizados para la interpretación del derecho Registral pudiendo ser: cónsules, jueces, registradores, notarios. Los Principios Registrales guían al legislador en la creación de nuevas normas jurídicas registrales, tanto en caso de reforma parcial o total. Los Principios Registrales sirven para el estudio del Derecho Registral. Para Gonzales (2015), estos principios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado y resuelven los conflictos entre derechos, sobre la base de la publicidad. Estos son:

- El primer principio es el de la inscripción declarativa, donde se menciona que, si el transmitente ha realizado dos actos de disposición sobre un mismo bien inmueble, entonces se prefiere al sujeto adquirente que inscribe frente a aquel que no inscribió.
- El segundo principio es el de fe pública registral, que protege a un tercero que inscribe su título adquisitivo oneroso, aunque después se anule o resuelva el título previo al suyo.
- El tercer principio es el de prioridad, donde se solucionan derechos compatibles que acceden al registro, por lo cual la inscripción más antigua otorga un mejor rango en orden al cobro y ejecución.
- El cuarto principio es el de legitimación que consiste en la presunción de exactitud de las inscripciones, por lo cual los derechos que se publican se consideran concordantes con la realidad jurídica.
- Por último, el registro se utiliza subsidiariamente como punto de inicio para entablar algunas pretensiones judiciales, tales como el retracto.

## **Definición del principio de legalidad**

Se lo conoce como la función calificadora del registrador ya que aquí se examina si los documentos cumplen con las solemnidades correspondientes para su validez previa inscripción. Para Verdún (2015) la calificación ejecutada por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades exteriores del documento presentado y a los problemas que surjan del Registro. Este principio tiene como fundamento el cumplir con la ley y, solo lo que ella permita que se registre, se lo hará.

Aquí el registrador no es solo un simple archivador y custodio de los documentos presentados en su dependencia. Según lo expresó Pérez (2018), aunque está obligado a inscribir los documentos que se le presenten, también tienen la responsabilidad de garantizar la legalidad de los documentos sobre los cuales se solicita la inscripción, así como la capacidad de las personas que lo otorgan, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Con este fin someterá a examen o calificación del Registrador los documentos que tengan acceso al Registro.

Este principio reúne dos aspectos, el primero respecto a la designación de registradores y el segundo a la actuación de los registradores. Como tal, se les exige a los registradores la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, constatar la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas y suspensión o negación de la inscripción de los documentos (Pascual, 2018). En otras palabras, todo título que deba registrarse designará los bienes sobre los cuales verse, ya sea su naturaleza, situación, linderos, nombre específico cuando tenga, distrito o departamento, parroquia, municipio, y demás circunstancias que sirvan para hacerlos conocer distintamente.

## **El Registrado de la propiedad y el principio de legalidad**

Como se ha mencionado, son las personas a cargo de los Registro de la Propiedad. Pazos (2019) expresó que son los encargados de que, en sus asientos registrales, consten que han cumplido con los requisitos indispensables dentro de la actividad contractual dirigida por el sistema notarial. La aplicación de los principios registrales es indispensable para la verificación de los actos contractuales que deben ser registrados, lo que genera una necesidad social para lo cual los Registradores de la Propiedad deben lograr la publicidad de las relaciones contractuales inmobiliarias, garantizando la seguridad jurídica mediante la protección del tráfico inmobiliario y los derechos adquiridos sobre el dominio de bienes.

Este proceso siempre será mediante una petición de inscripción de una de las partes, no por oficio del Registrador de la Propiedad. Es por esto que se iniciará con la petición de una de las partes, quien dará a conocer el título formalmente para registrar. Una vez efectuada esta solicitud, el título debe pasar a revisión para verificar si cumple con los requisitos de publicidad, validez y perfección.

## **Metodología**

Con relación a los *Métodos teóricos* el proyecto se desarrolló aplicando dos de ellos que fueron el analítico – sintético y el inductivo – deductivo. Partiendo del analítico sintético, Vaz (2016) expresó que a través de él se descompone un fenómeno o situación en todas sus partes con el fin de describirlos o caracterizarlos,

lo cual atiende a su parte analítica, mientras que en su parte sintética se integran los hallazgos a fin de analizarlos de manera conjunta y profundizar en el conocimiento del problema o situación de interés investigativo. Dicho esto, su aplicación involucró el abordar las variables en torno al tema, en este caso las atribuciones del Registrador de la propiedad como objeto de estudio y el principio de legalidad como campo de acción, siendo descritos por separado y posteriormente analizados de manera integrada en conjunto a información del entorno para profundizar en la comprensión del conflicto y planteamiento de mejoras.

Como parte del método inductivo – deductivo, este también es un proceso o razonamiento lógico de dos partes. Parte del inductivo que involucra ir de lo particular a lo general, evaluando hechos, elementos o situaciones específicas para luego plantar conclusiones o inferencias generalizadas sobre el tema, mientras que el deductivo tiene participación al tomar dichas conclusiones o inferencias para aplicarlas posteriormente en situaciones particulares como mejora a su análisis (Sanvisens, 2017). En el proyecto descrito, este método fue utilizado al tomar en consideración las perspectivas de individuos específicos acerca del problema, además del marco normativo donde surge el conflicto para así diseñar una propuesta de mejora que evite las consecuencias jurídicas asociadas al registro de documentos por resolución judicial.

Como base en los *Métodos empíricos* la investigación utilizó el análisis documental, el derecho comparado la entrevista a profesionales involucrados en el tema. En relación al análisis documental, este involucra la búsqueda, selección e interpretación de contenido bibliográfico sobre un tema o problema de interés (Ortega, Hernández, & Tobón, 2015). Para su validez, la información obtenida respondió a fuentes doctrinales y leyes vigentes relacionadas al conflicto, cuya interpretación permitió fundamentar teóricamente el problema, caracterizar sus variables y reforzar el conocimiento para un mejor aporte.

Sobre el derecho comparado, este se deriva del análisis documental pero recae en la consulta de marcos normativos. López (2015) hizo mención a que involucra el análisis de sistemas jurídicos distintos, a fin de identificar las relaciones y diferencias que mantienen con el sistema propio, lo cual permitirá mejorar el

tratamiento que se da a determinados conflictos y así contribuir a una mayor satisfacción de las necesidades de la sociedad. En este caso, se analizó del marco normativo de Perú, Argentina y España en referencia al Registro de la Propiedad, identificando cómo abordan la inscripción mediante resolución de un juez y sus implicaciones, identificando así cómo mejorar el marco normativo propio como solución al problema expuesto.

Por su parte, la entrevista es un instrumento para la recolección de datos directamente del conflicto. Se constituye en un método empírico para recolectar información cualitativa, estando conformada por preguntas abiertas que un grupo de interés responderá acorde a sus conocimientos y experiencias acerca de una situación o problema en específico (Alonso, 2017). Es cualitativa porque no se obtuvo información cuantificable sobre la realidad investigada, sino información derivada de las perspectivas de profesionales que permitieron describir en qué medida el registro exigido, mediante resolución judicial al Registrador de la Propiedad, vulnera los principios de legalidad y puede traer consigo consecuencias jurídicas donde se vean afectados los derechos de personas.

**Tabla 1.**  
*Métodos empíricos*

Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidad de Análisis
-----------	-------------	--------------	--------------------

---

		Análisis Documental	Ley de Registro (art. 1, 4, 25)
	Principios registrales -		Código Orgánico Integral Penal (art. 282)
Registro de la propiedad	legalidad	Entrevista a expertos	5 Registradores de la propiedad
		Derecho comparado	Perú, Argentina y España

---

Para la *Descripción del caso jurídico*, se enuncia que el proyecto tiene como finalidad el plantear una propuesta de reforma que permita evitar la vulneración de derechos, la cual puede originarse por el registro de instrumentos públicos que no cumplen con la legalidad exigida y que se obliga mediante resolución judicial. Para este fin se realizó un estudio de la realidad tomando como referencia información bibliográfica, incluyendo normativa, y las experiencias de profesionales que se desenvuelven en el entorno donde ocurre el conflicto, realizando un análisis integral de los hallazgos para aportar así a su mejora, en beneficio del servicio público que se entrega a la sociedad.

## Resultados

### **Análisis del marco normativo.**

A fin de responder al fin del estudio, siendo el identificar cómo se ve afectado el principio de legalidad en el actuar del Registro de la Propiedad cuando se obliga, mediante resolución judicial, a la inscripción de documentos, teniendo en cuenta que este funcionario debe negarse a ello cuando considere que no incumplen las solemnidades que la ley exige. Sobre la inscripción, la *Ley de Registro* expresa en su art. 1 que son inscribibles “los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes.”. Cabe señalar que dichos documentos pueden tener como fin dar publicidad de contratos y actos donde se transfiere el dominio o se imponen gravámenes sobre ellos, servir como medios de tradición del dominio de bienes

raíces y otros derechos reales sobre ellos y además garantizar la seguridad y autenticidad de los instrumentos públicos.

Si estos documentos cumplen con las solemnidades que la ley exige entonces podrán ser inscritos según lo expone el art. 4 entre los deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad. En este artículo se indica que el registrador negará la inscripción si es legalmente inadmisibles por no ser auténtico el título o la copia no es autorizada, si posee vicios o incumple las solemnidades, si los impuestos relacionados no se desembolsaron, si el inmueble al cual se refiere el documento no se encuentra en el cantón y si no ha sido dado aviso público previamente

En este caso, para garantizar el principio de legalidad en cada registro, el Registrador de la Propiedad debe asegurarse que los instrumentos puedan ser inscritos y cumplan con las debidas solemnidades para respaldar los derechos del titular y terceras personas, evitando incluso fraudes. De notar el registrador alguna causal para negar la inscripción deberá expresarla con claridad y precisión. Dentro del mismo artículo se expresa que a quien se le negara el registro puede acudir al Juez competente quien evaluará las causas y podrá dictar la resolución para que el funcionario responsable proceda a inscribirlo.

Esta resolución tiene el carácter de definitiva comunicando al Registrador de la Propiedad para que proceda. Sobre lo inscribible, el art. 25 determina que son actos, documentos y títulos donde se transfiera la propiedad de bienes raíces, los testamentos, títulos constitutivos de hipoteca, diligencias de remate de bienes raíces, al arrendamiento, entre otros.

Si el Registrador se negare aún al registro por considerar que no cumple con lo el ejercicio del registrador de que los efectos por esta inscripción no recaigan sobre su responsabilidad exigido, a pesar de existir la resolución del juez, el **Código Orgánico Integral Penal** pues, expresa en su art. 282 que puede ser objeto incluso a pena privativa de la libertad de entre tres a cinco años. Sin embargo, no se determinan garantías para que el registrador no pueda ser objeto a sanciones en estos casos por efecto de las consecuencias jurídicas que deriven de dicha

inscripción, además de cómo se respalda el derecho de quien la solicita y de terceras personas desde que la evalúa el juez hasta el registro respectivo.

### **Análisis de recolección de datos primarios.**

Como análisis, en este caso se consideró la consulta a cinco registradores de la propiedad quienes expusieron su criterio en el tema, conociendo las consecuencias que se derivan con la resolución judicial mediante la cual se ordena al Registrador de la Propiedad inscribir documentos, actos o contratos a los cuales él fundamentó su negativa. A continuación se presentan los resultados de la recolección de datos:

### **Desde su perspectiva ¿Cuál es la importancia de la labor del Registrador de la Propiedad?**

Registrador 1: Nuestras labores están ligadas a lo que expone la Ley de Registro y otros cuerpos normativos a través de los cuales somos lo que inscribimos una serie de títulos, actos y documentos ante los cuales se respaldan derechos reales como el de la propiedad

Registrador 2: Nuestro actuar se encuentra especificado principalmente en la Ley de Registro en donde se nos autoriza a inscribir o registrar una serie de documentos mediante los cuales se trasladan derechos de propiedad, se respaldan títulos constitutivos de hipoteca, inscriben testamentos y demás que respaldan derechos de personas y a través de los cuales se les da publicidad y seguridad jurídica para su ejecución.

Registrador 3: Nos desempeñamos dentro de los registros de la propiedad y somos quienes debemos ejercer una serie de atribuciones que se encuentran especificadas dentro de marco normativo y en donde principalmente se nos autoriza a la inscripción de documentos de una serie de documentos que tienen principalmente como objetivo servir como respaldo a los actos que se realicen, garantizar la autenticidad y seguridad de estos, y además dar publicidad sobre su existencia evitando así la vulneración de derechos futuros, tanto para quien registra como para terceras personas

Registrador 4: Somos quienes nos desenvolvemos dentro de los registros de la propiedad y nos encargamos de desempeñar las atribuciones y competencias que principalmente se fundamentan en la inscripción de instrumentos públicos, títulos y demás documentos que nos exige la ley, con lo cual damos publicidad a éstos, damos garantía de su validez y también seguridad, así las personas pueden tener la seguridad de que sus derechos están siendo respaldados y que no van a tener ningún tipo de vulneración futura por los actos que personas realicen.

Registrador 5: El registrador de la propiedad es el responsable del registro donde se desenvuelve y a su vez está autorizado para desempeñar las funciones que se le han sido asignadas según lo dispone el marco normativo que regula su actividad y que principalmente están alineadas a la inscripción de instrumentos públicos títulos y otros documentos respaldando así derechos de las personas, evitar su vulneración y el cometimiento de actos ilícitos o en mala fe que los perjudiquen.

**Análisis:** Con lo planteado se puede observar que el actuar de los registradores de la propiedad se constituye de gran importancia puesto que permite el respaldo derechos de terceras personas mediante la inscripción de documentos a través de los cuales se da seguridad jurídica, publicidad de actos, garantía de su validez y por ende se evita el cometimiento de fraudes o negocios ilícitos que pongan en riesgo o vulneren el derecho de estos individuos

**¿Bajo qué aspectos el Registrador de la Propiedad debe negarse a realizar una inscripción? Explique**

Registrador 1: Las negativas a la inscripción están fundamentadas en el art. 11 de la Ley de Registro, exponiéndose entre la negativas como la falta de requisitos legales, si presenta algún vicio o defecto, si los impuestos no han sido pagados respecto al acto y otras que están ahí expresadas.

Registrador 2: Están establecidas en la Ley de Registro e involucran aquellos casos cuando el documento que se desea inscribir no posee las solemnidades

necesarias para considerarse como válido, vulnerará el derecho de terceras personas que tienen titularidad sobre el mismo, entre otras causales.

Registrador 3: Nos negamos al registro cuando el documento tiene vicios y es inválido, cuando no se han pagado impuestos relativos a aquello que se desea inscribir, entre otros puntos que se describen en la Ley de Registro.

Registrador 4: En este caso, somos los encargados de verificar que aquello que se desee inscribir guarde conformidad con lo que la ley establece, sea válido y no tengan ningún vicio. Si se llegara a considerar, a criterios del Registrador, que no cumple con ello pues se niega la inscripción.

Registrador 5: Inscríbimos aquello que está acorde a la ley y si no lo está pues se deniega la inscripción

**Análisis:** En base a lo expuesto, los registradores de la propiedad se rigen a lo que establece la Ley de Registro para negar o aprobar la inscripción de actos, documentos y contratos que se le presenten verificando si cumplen con los requerimientos para ser considerado válido, Cabe señalar que la negativa de inscripción se fundamenta principalmente en el artículo 11 de la ley ya mencionada en donde figuran los casos cuando el documento presenta vicios o defectos que lo vuelvan nulos, si no cuenta con requisitos legales que se determinan, si nos han pagado los impuestos y otras.

Con ello la tarea del registrador gana mayor relevancia teniendo en cuenta que a través de ellos se respaldan derechos, garantizando que con lo que se inscribe no se vulnerarán los derechos del titular, siendo objeto de sanciones si por su inobservancia o falta de diligencia ello le provoca una serie de sanciones, incluso de tipo penal

**¿Qué acciones suelen realizar los interesados cuando se les niega la inscripción? Indique la probabilidad de que acudan a un juez para solicitar dicha inscripción**

Registrador 1: La persona a la cual se le negara la inscripción tendría que realizar las recomendaciones del registrador, de ser posible, ya que hay casos donde la inscripción no procede porque no existe fundamento. Si la persona creyera que es su documento inscribible, pues acudiría ante un juez quién determinaría en este caso si resulta válido o no el proceder del Registrador y, de darle la razón al solicitante pues se escribiría por medio de resolución

Registrador 2: En este caso pues depende del tipo de acto, documento o contrato que se hace si la ley es especialmente clara respecto a cuáles no deben inscribirse y por ende negarse a ello. El solicitante hará los ajustes necesarios para poder solicitar la inscripción nuevamente o resignarse a ello, también podrá acudir ante un juez para solicitar la revisión y que, de aprobarse la inscripción, el Registrado procesa por medio de resolución judicial.

Registrador 3: Una vez nosotros negamos la inscripción de documento según la ley indica y nos autoriza en el ejercicio como registradores de la propiedad, con la experiencia y conocimiento que requiere esta función, el interesado tiene dos vías. La primera es confiar en el criterio del Registrador y la segunda es acudir ante un juez para solicitar la inscripción. Habrá casos donde por fuerza se derivarán en la intervención de un juez, como la venta de un bien raíz a más de una persona, existiendo varios interesados en inscribir el acto, siendo clara muestra de un fraude.

Registrador 4: En este caso la persona interesada en realizar el trámite deberá realizar las correcciones que le permitan en este caso inscribir el título documento o acto que desea, habiendo también casos en los cuales no podrán ser inscritos porque no tiene ningún tipo de respaldo o simplemente no proceden. Si la persona interesada creyera que dicho documento es escribible dará conocimiento al juez para que éste, mediante resolución judicial, determine si resulta o no inscribible el mismo.

Registrador 5: En este caso, si nos negamos, la persona puede acudir ante un juez para solicitarle la inscripción del mismo la cual se ordenaría mediante resolución judicial, de ser el caso.

**Análisis:** Mediante el criterio de los consultados es posible identificar que, si el registrador de la propiedad se negara a inscribir un acto, documento o contrato que considere inválido o no está acorde a lo que la ley determina, la persona solicitante podrá realizar los ajustes respectivos, abandonar la inscripción o en su defecto acudir ante un juez quien determinará por resolución judicial si debe o no debe inscribirse el mismo. De ordenarse, el registrador de la propiedad está obligado a realizar dicha inscripción, ya sea que continúe considerando que el mismo es inválido.

**¿Qué consecuencias podría generar, tanto a usted como a otros individuos, la inscripción de un documento que, habiéndolo negado, le es exigido por resolución de un juez?**

Registrador 1: El problema no está en que yo inscriba el documento aunque continúe con vicios y yo considere que no es inscribible, sino el hecho de que si no lo hago pueden surgir hasta sanciones penales según lo indica el Código Orgánico Integral Penal. Así mismo, pueden también sobrevenir sanciones por haberme negado a inscribir un documento que un juez consideró válido durante el procedimiento judicial.

Registrador 2: Si yo lo inscribo queda por sentado que ello fue mediante resolución judicial pero no se considera mi criterio si continúan existiendo vicios o invalidez por parte del documento que se está ordenando inscribir. Si me negara a ello podría tener sanciones penales según indica el Código Orgánico Integral Penal vigente.

Registrador 3: En este caso las consecuencias recaerían sobre el solicitante y el juez que dictara la resolución, puesto que el documento podría no proporcionar todas las garantías de su legalidad. También están las sanciones que puedan producirse por haberme negado a inscribir un documento que, por medio de resolución judicial fue considerado válido. A pesar de ello, no puedo negarme aunque a mi criterio de experto y profesional no considero que posea la legalidad que exige el marco normativo, pudiendo yo ser objeto de algún tipo de sanción penal por ello.

Registrador 4: Las consecuencias de ello no son de mi responsabilidad pero sí por haberme negado a inscribir aquello que por resolución fue válido. Por otro lado, queda por sentado que la inscripción se procedió por resolución judicial. Sí debo indicar que el marco normativo no brinda ningún tipo de garantía al registrador puesto que el juez no necesariamente puede ser experto en materia registral y la resolución que él genere obligaría a que se inscriba un documento que no tiene la legalidad que existe el marco normativo vigente.

Registrador 5: En este caso, las consecuencias se originan directamente para el solicitante ya que tal documento podía no estar totalmente respaldado o tener los suficientes efectos legales respecto al acto que se celebró. Así mismo, en caso de que el juez competente o no en materia registral ordenar la inscripción, el registrador deberá cumplirla sin apelación.

**Análisis:** Mediante el criterio de los consultados es posible notar que los registradores de la propiedad no pueden negarse a las resoluciones judiciales mediante las cuales se ordenaran escribir documentos que ellos consideran válidos o que no están de acuerdo a lo que establece el marco normativo vigente. Con ello pueden sobrevenir sanciones de tipo penal, incluso aquellas que pueden originarse por haberse negado a escribir un documento que posteriormente se le ordenare por medio de resolución judicial. Cabe señalar que no existen garantías puesto que el juez competente que interviene podría o no ser competente en materia registral lo cual provocaría futuras consecuencias para el solicitante e inclusive sanciones para el juez que ordenara dicha resolución si luego se cataloga como inválida.

**¿Qué alternativas sustentadas en el marco normativo vigente usted tendría en los casos cuando los documentos a inscribir por resolución judicial no cumplan con las legalidades exigidas?**

Registrador 1: Ninguna

Registrador 2: Lo las hay

Registrador 3: Ninguna

Registrador 4: No tenemos garantías

Registrador 5: Ninguna

**Análisis:** En este caso es posible evidenciar que los consultados no poseen ningún tipo de garantía respecto a negarse a inscribir aquellos documentos que se le ordenaran.

**¿Respaldaría usted una reforma donde se le briden garantías respecto a la inscripción de documento por resolución judicial?**

Registrador 1: Efectivamente, al menos apelarlas o que se realicen ante jueces competentes.

Registrador 2: Debería darse garantías al registrador de la propiedad para que pueda intervenir en este proceso autoridades expertas en material registral, tanto su defensa como el juzgador.

Registrador 3: Existen países donde la apelación de los solicitantes en estos casos se realiza ante la máxima autoridad registral, posteriormente está la opción de hacerlo por vía judicial. También se requiere que los registradores tengan una defensa y comparezcan ante un juzgador experto en materia registral para que de esta manera las decisiones que se tomen tengan mayor respaldo y se garantice una mayor legalidad.

Registrador 4: Existen países donde todo el proceso se realiza acudiendo el interesado ante la máxima autoridad de los registradores de la propiedad, siendo en Ecuador el equivalente a la dirección nacional del registro de datos públicos. Así mismo debe garantizarse que durante judicial intervenga una autoridad experta en materia registral.

Registrador 5: Debería garantizarse que el proceso de apelación se realice ante un juez con conocimiento y experiencia en materia registral a fin de que su resolución, favorable o desfavorable, sea efectivamente legal evitando obviamente que a futuro se generen consecuencias jurídicas y que además las equivocaciones que sí existan sean imputadas al registrador de la propiedad, no sancionándose a quienes actuando con todo el conocimiento y acorde a la ley resultan ahora afectados por no haber inscrito documentos inválidos que luego fueron ordenados por resolución judicial

**Análisis:** En base al análisis realizado mediante el presente estudio se pudo determinar que los consultados recomiendan que se planteen mejoras direccionadas a garantizar que los registrados que efectivamente han cometido faltas negándose a inscribir documentos que sí tenían validez sean sancionados y no sean obligados en los casos cuando consideran que no debe proceder.

Para ello recomiendan que exista un juzgador capacitado en materia registral y que sean defendidos por profesionales expertos. Con ello se evitaría que, de los veredictos dados por la autoridad judicial, sobrevengan consecuencias jurídicas para los solicitantes ya que estos documentos no producirán los debidos efectos legales, para el mismo juzgador y a su vez al Registrador de la Propiedad por haberse inicialmente negado a inscribir un documento, que aunque sea inválido, luego por vía judicial se le ordenó su inscripción sin ninguna garantía.

#### **Análisis comparado.**

Dentro de esta sección se realiza un análisis de tres marcos normativos, siendo el peruano, el argentino y el español, presentándose a continuación los hallazgos:

***Reglamento Ley General de los Registros Públicos.*** Se emitió mediante el Decreto N. 13-2013 puesto en vigencia por la Presidencia de la República del Perú (2013). En su art. 35 se indica que el procedimiento registral inicia cuando el solicitante presenta el documento y culmina con su inscripción, desistimiento de la solicitud o cuando se niega la inscripción. Sobre sus causales de negación sobre dicho registro, en art. 69 del reglamento se expresa la detección de errores o

defectos en los documentos, debiendo hacerlo en los primeros quince días de presentada la solicitud constando la calificación en nota fechada y firmada, detallando el motivo por la cual se le negare.

Si los defectos son subsanables, el Registrador suspenderá la inscripción y emitirá una anotación preventiva, la cual generalmente tiene una vigencia de 60 días y da prioridad registral evitando que otros documentos sean inscritos respecto a ese negocio jurídico durante ese lapso, salvo el presentado por quien solicitó dicha anotación. Si estos errores son insubsanables, se negará la inscripción sin ofrecerle la anotación.

El art. 70 del reglamento indica que son insubsanables cuando se celebran por actos no inscribibles, son inválidos legalmente, no corresponden a la jurisdicción donde deben ser inscritos, existen obstáculos que emanen de la cuenta registral o es preexistente dentro del asiento respectivo, es decir que ya existe uno inscrito. Cuando se niega la inscripción de manera temporal o definitiva, este puede someterse a procedimiento administrativo donde, su art 233 determina que podrá tramitarse en cinco días hábiles una vez entregada la calificación, esto de forma escrita ante el Registrador o Registradora.

El plazo para revisarlo según el art. 235 del reglamento antes mencionado será de diez días por el funcionario pero, si nuevamente le fuera negada, podrá solicitar el recurso de apelación ante la Dirección Nacional de Registro, uno de los principales entes del país, quien en diez días recalificará el documento. Si la calificación es positiva, entonces se devolverá el expediente para su registro y si el defecto resulta subsanable, se dará un plazo de quince días para este fin. Pero, si continúa siendo negado, entonces se recalificará como insubsanable y deberá desistir de la inscripción.

Cuando dentro del plazo no se dicta alguna resolución, entonces se considerará aceptado y deberá inscribirse, quedando esto plasmado en su art. 240. Cabe señalar que, dentro del marco normativo peruano, existe responsabilidad civil y administrativa para el Registrador, no penal como lo indica el marco normativo ecuatoriano. También existe el desistimiento de la inscripción según el art. 241 del

reglamento pudiendo el solicitante proceder a ello en cualquier momento antes de la resolución.

Es posible observar que la legislación peruana da garantías puesto que, quienes se encargan de la revisión de los documentos cuya inscripción haya sido negada son el mismo Registrador o la Dirección Nacional de Registro mientras que en Ecuador, existiendo una institución de este tipo, la revisión se tramita por vía judicial y se impone una sanción penal por incumplimiento. A través del proceso ecuatoriano podría negarse que un funcionario experto en la materia analice la situación del registro, mientras que en Perú, esto es garantizado.

**Ley 17.801 de Argentina:** Esta aborda el Registro de la Propiedad Inmueble en este país, siendo emitida por la Presidencia de la Nación Argentina (1968). En el art. 8 de esta ley se expone que el Registro examinará si los documentos que se deseen inscribir cumplen con la legalidad, rechazándola si presenta nulidad absoluta o si tienen defectos subsanables. En este último caso, se devolverá al solicitante en los treinta días posteriores a su presentación a fin que realice las rectificaciones del caso, siendo el plazo mayor al del procedimiento en Perú.

De la misma forma hará una anotación preventiva por ciento ochenta días desde que el documento fue presentado para que realice las modificaciones. El solicitante podrá impugnar la decisión ante el mismo Registro y, si la decisión no es rectificadora, podrá sujetarse al recurso o impugnación, este expuesto en la ley local.

**Decreto 466/99 de Argentina:** Es el Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal emitido por la Presencia de la Nacional Argentina (1980). En su art. 38 se aborda el tema de los recursos indicando en el art. 39 que, bajo la creencia del solicitante de que dicho documento debe inscribirse en forma definitiva tendrá, dentro de los noventa días de ingresado el mismo, que presentar pruebas que sustenten su postura. Esto ingresará al Registro correspondiente y será analizado en quince días por el Registrador, ampliando el plazo por treinta días mediante resolución del Director del Registro previo vencimiento.

Si no es resuelto o se mantiene su negativa a inscribir podrá apelarla esta vez ante el Director del Registro de la Propiedad quien dará una respuesta en quince días. Si se determina que es subsanable entonces el solicitante deberá realizarlas dentro del plazo de noventa días posteriores a la resolución caducando, si luego del plazo, no se realizan los ajustes. Al igual que en Perú, la revisión se realiza por medio de Registradores de la Propiedad y se otorga a los solicitantes la opción a someter a dos revisiones su requerimiento.

**Código de la Legislación Registral de España:** Es presentado por el Ministerio de Justicia Español (2020) expresándose en su art. 18 que los Registradores deben verificar la legalidad de los documentos sobre los cuales se solicita su inscripción debiendo dar una respuesta en quince días contados desde su presentación. Si resulta negativa deberá indicarla según el art. 19 a sus solicitantes cuando recojan el documento; sin embargo, si resulta subsanable podrán hacer los ajustes correspondientes y, de solicitarse la anotación preventiva, la misma será otorgada a fin de que puedan ajustarlo y garantizar la prioridad registral.

Si la calificación fuese positiva se procederá a su inscripción, pero cuando es negativa constará la firma del Registrador junto a las razones que impiden su inscripción. Esto podrá ser apelado por el solicitante ante el Registro donde se procede a su revisión, esto dentro de los quince días de haber recibida la calificación negativa, esperando un veredicto dentro de los diez días siguientes. Para fundar su decisión, el Registrador encargado del documento que ha sido apelado tendrá la opción a solicitar un informe al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España asumiendo los aranceles para tales efectos.

Se indica que podrá impugnarse esta calificación nueva del Registrador ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o en los juzgados dentro de la jurisdicción del inmueble, debiendo realizarse dicha impugnación en el plazo de dos meses una vez recibida la notificación. Como puede observarse, en cada uno de estos casos, quienes tienen mayor prioridad en revisar las negativas a inscripción son los Registradores de la Propiedad y sus máximas autoridades, lo cual brinda mayor seguridad ante el solicitante de que efectivamente el documento no puede

ser inscrito, además de no derivarse de ello alguna responsabilidad penal para el Registrado en caso de incumplir con tal registro.

Esto genera una ventaja no solo para el solicitante, sino para los Registradores, quienes serán los encargados de revisar las inscripciones que se han negado. Con ello se evitará que se inscriban documentos que, a pesar de no ser inscribibles, la autoridad por medio de resolución judicial la ordene y que los registradores usen su experiencia para la revisión de los casos, teniendo seguridad de que su actuar ante aquellos que se les ordene inscribir luego de revisarlos no generarán ninguna consecuencia negativa.

### **Análisis de referentes empíricos.**

En esta sección se tomaron como referencia algunos estudios que guardan relación al tema abordado, el cual tiene como objetivo identificar cómo el principio de legalidad se ve afectado tras exigirse la inscripción en el Registro de la Propiedad previa resolución judicial. Delgado (2016) realizó una investigación orientada a la negativa de inscripción de una escritura pública por parte del profesional competente y su seguridad jurídica.

La línea que sigue el estudio corresponde a que las negativas de inscripción suelen presentarse sin el debido fundamento formal por escrito, lo cual ocasiona que el usuario, cumpliendo aparentemente todos los requisitos, apele a la decisión y decida recurrir a la vía judicial. Por otra parte, también es consciente de que el ordenar la inscripción por resolución judicial puede traer consecuencias si efectivamente la escritura pública no es inscribible y el juez obliga a hacerlo vulnerando el principio de legalidad.

Como tal, la inscripción procede a pesar que el Registrador considera que la escritura pública no cumple con todos los requisitos. Obedeciendo a esta problemática, empleando una metodología con enfoque cuantitativo al aplicarse encuestas, y cualitativa mediante un análisis documental normativo, consideró viable el planteamiento de una reforma al art. 11, numeral 6 literal a) de la Ley de Registro.

En ella determina que, si el registrador considera que la inscripción ordenada por el juez vulnera derechos constitucionales y normas legales, elevará la consulta a la Corte Provincial del Distrito dentro del cual el juez emitió la resolución. Aquí el registrador y el juez podrán exponer, mediante audiencia pública, oral y contradictoria, los argumentos que justifiquen su decisión. Esta debe solicitarse entre los tres días posteriores a la resolución y, de aprobarse su inscripción, el registrador deberá realizarla dentro de los tres días posteriores a la audiencia. Señala además que, la negativa persistente del registrador ocasionará su destitución y se abrirán los procesos respectivos por incumplimiento de las órdenes legítimas de la autoridad competente.

Si bien, no se soluciona la falta de disposición de juzgadores expertos en materia registral, permite que el registrador pueda apelar esta decisión y exponer sus criterios ante otros profesionales, participando además el juez que dictó la resolución. De esta manera, existe mayor seguridad para el usuario respecto a que la decisión tomada es adecuada, y además, se defiende el principio de legalidad.

El segundo estudio fue el realizado por Ávila (2017), direccionándose al registro de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción, ubicando a este procedimiento realizado ante un juez como un derecho del usuario quien considera que su inscripción es procedente a pesar de haber sido negada. Ante lo expuesto, el estudio pretende realizar un análisis crítico jurídico de cómo incide en el ejercicio del registrador de la propiedad el ser obligado a la inscripción de documentos mediante resolución judicial.

Tras la aplicación de una metodología fundamentada en un análisis de caso, se propone una reforma al art. 11 de la Ley de Registro en donde se garantice a las partes igualdad de condiciones, disponiendo de abogados defensores durante la impugnación y que el fallo de la primera instancia pueda ser apelado. Además, considera esencial que el proceso se lleve por una justicia especializada registral.

Aunque la reforma planteada tiene diferencias a la anterior mencionada, tiene como finalidad garantizar el derecho a la defensa del registrador, además de

fortalecer el principio de legalidad para evitar que se inscriban documentos sin cumplir los requisitos correspondientes. A su vez, incluye en la reforma la participación de jueces especializados en material registral, lo cual da garantías a que sus decisiones serán más efectivas y mejor fundamentadas.

### **Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos**

Con la información recopilada fue posible evidenciar que existen limitaciones respecto a las garantías que se le brinda al Registrador de la Propiedad respecto al procedimiento para ordenarle por vía judicial realizar inscripciones que inicialmente negó con la debida fundamentación. Esto ya que suelen intervenir jueces que no son expertos en materia judicial lo cual se deriva en que se ordenaran inscribir actos, documentos y contratos que no cumplen con la legalidad suficiente.

Tomando como referencia ejemplos de otros marcos normativos se evidencia que este procedimiento de apelación a las inscripciones comienza con la intervención de la máxima autoridad registral, recomendando además los entrevistados que los jueces que intervengan sean expertos en materia registral, además de que el Registro de la Propiedad debe de tener una defensa que también sea experta en la materia. Con ello se presenta la siguiente reforma a la Ley de Registro a fin de dar una mayor garantía a la legalidad en los casos cuando se le ordenara al Registrador de la Propiedad realizar inscripciones por medio de resolución judicial:

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

Modifíquese el art. 11, luego del numeral 6, por lo siguiente:

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

De la negativa del Registrador se podrá recurrir a un Juez competente en materia registral o multicompetente en los cantones donde no existiera. Luego de examinar

la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, el Registrador de la Propiedad podrá apelar la decisión pero, de ordenarse nuevamente la inscripción será responsable civil de todos los daños y perjuicios que el retraso en el cumplimiento de su atribución hubiesen ocasionado.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación ante la Corte Superior correspondiente.

Sustitúyase el art. 11, literal g) por lo siguiente: “Disponer de un equipo o profesional de Asesoría Jurídica en materia registral que brinde respaldo y defensa en las actividades de la dependencia”

Agréguese al art. 11, el literal h) donde se indique: “Los demás que la Ley le imponga”

Disposiciones reformativas:

Agréguese al primer inciso del art. 282 del Código Orgánico Integral Penal lo siguiente: “De las resoluciones judiciales que ordenaran la inscripción al Registrador de la Propiedad, podrán ser apeladas por una sola vez”.

### **Validación de la propuesta mediante un experto.**

Una vez desarrollada la propuesta de reforma a la Ley de Registro se procedió a su validación mediante el juicio de un experto. Esta persona fue el Abogado Jean Carlos Pardo Zúñiga quien, tras su revisión, determinó que la reforma es viable pues brinda mayores garantías para el ejercicio del registrador de la propiedad, en primer lugar porque la apelación se realiza ante profesionales expertos en material registral, permitiéndole apelar la decisión si considera que el documento, el cual se le exige inscribir, no cumple con los requisitos necesarios.

Por otra parte, considera que las apelaciones pueden verse mermadas puesto que, si el veredicto es nuevamente el de inscribir el documento, el registrador tendría que responder por todos los daños y perjuicios que pudo ocasionar todo el retraso del proceso. Sin embargo, la valora necesaria ya que el usuario puede requerir la inscripción para algún negocio jurídico urgente, y la falta de profesionalismo del registrador ante continuar alargando el proceso a pesar de intervenir profesionales en materia registral, debería ser subsanada de comprobarse su negativa injustificada.

También valora como positivo el que dentro de los registros de la propiedad exista un equipo de profesionales en materia registral quienes brinden respaldo y defensa en los procesos judiciales que atraviese. Así, este profesional será defendido y asesorado por expertos, y los fallos de los jueces tendrán mayor justificación para ser acatados por el registrador.

### **Conclusiones**

Como primer objetivo específico, el cual implica conocer las causas para negar la inscripción de documentos por parte del Registrador de la Propiedad se hizo una revisión en el marco normativo vigente, específicamente en la Ley de Registro en la cual se identificaron una serie de causas como el hecho que el documento, acto o contrato que se desea inscribir es inválido, no se han pagado los impuestos correspondientes al mismo, no se celebren en el lugar donde está ubicado el inmueble, entre otros aspectos, siendo responsabilidad del Registrador garantizar que dicha inscripción se realice de acuerdo a lo que dicta el marco normativo.

El segundo objetivo específico involucra el conocer los efectos que produce la inscripción de documentos, actos o contratos mediante la resolución de la autoridad competente. Sobre esto se indica que puede provocar que el Registrador de la Propiedad, quien habiéndose negado a inscribir un documento que es efectivamente es inválido, sea sancionado ya que dicha resolución supone que se negó sin deber hacerlo. La resolución judicial le brinda validez y obligatoriedad a su inscripción, con consecuencia penales si no procede a ello. Las consecuencias de la inscripción serán responsabilidad del juez que la ordenara, afectando al solicitante ya que no se garantiza la total legalidad y respaldo que un acto, documento o contrato válido sí le permitiría.

Cómo tercer objetivo específico están las mejoras en el marco normativo vigente respecto a la inscripción de documentos, las cuales se sustentan en el análisis comparado y en la consulta a Registradores de la Propiedad quienes indican la necesidad de disponer de personas expertas que intervengan en el proceso para determinar si la apelación del solicitante es válida o no, dando mayor seguridad a estas decisiones y obviamente que, aquello ordenado a inscribirse está de acuerdo a lo dictado en el marco normativo vigente y evitando consecuencias jurídicas futuras por el efecto de registrar algo que resulta legalmente inválido.

### **Recomendaciones**

Que se considere, dentro del proceso de apelación que el solicitante realiza sobre la negativa de inscripción por parte del Registrador, que proceda en forma preliminar ante un representante de la Dirección Nacional de Registro o autoridad que determine el Estado para estos casos. Con ello se realizarían las correcciones evitando llegar a instancias judiciales, inscribiéndose documentos, actos o contratos que efectivamente son inscribibles.

Que el Estado garantice la disponibilidad de jueces expertos en materia registral o multicompetentes, los cuales intervengan en los procesos judiciales y así las Resoluciones que orden la inscripción de documentos, actos o contratos sean más acertadas en relación a las que actualmente se toma para ordenarlas.

Que dentro del Registro de la Propiedad existan profesionales de derecho expertos en materia registral que brinden asesoría y a su vez permitan la defensa de Registrador cuando esté involucrado en un proceso judicial por haberse negado a realizar alguna inscripción.

## Referencias

- Alonso, M. (2017). *Investigación de Mercados: Manual universitario*. Madrid: Diaz de Santos.
- Andrade, S. (Noviembre de 2016). *Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana*. Obtenido de Universidad Andina Simón Bolívar :  
<http://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/5378/1/T2096-MDP-Andrade-Delimitacion.pdf>
- Ávila, F. (Octubre de 2017). *El registrador de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción*. Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes:  
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/7216/1/TUAEXCOM DN001-2017.pdf>
- Delgado, A. (Diciembre de 2016). *Universidad de los Andes*. Obtenido de Negativa de inscripción de una escritura pública por parte del registrador de la propiedad y la seguridad jurídica:  
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5345/1/PIUAMDN003-2016.pdf>
- Gaviria, M. (Diciembre de 2015). *Derecho de propiedad y protección a la mujer y a la familia. Las inconsistencias del legislador colombiano*. Obtenido de SciELO: <http://www.scielo.org.co/pdf/rfdcp/v45n123/v45n123a10.pdf>
- Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca. (Mayo de 2020). *Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca*. Obtenido de Registro de la Propiedad:  
<http://www.regprocue.gob.ec/registropropiedad/content/manual-para-el-usuario>
- Gonzales, G. (2015). *Bases fundamentales del derecho registral*. Obtenido de Anuario Iberoamericano de derecho notarial :  
[https://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf](https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf)

- Gualpa, B. (30 de Julio de 2015). *El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes:  
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf>
- Hernández, G. (17 de Enero de 2020). *El sistema informático de la historia de dominio de bienes inmuebles por el registro de la propiedad*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:  
<http://192.188.52.94/bitstream/3317/14121/1/T-UCSG-POS-DDNR-34.pdf>
- Justo, S. (2017). *La teoría del derecho de propiedad y el ejercicio de la función notarial*. Obtenido de Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales:  
[http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/66059/Documento\\_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/66059/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- López, D. (Junio de 2015). *Redalyc*. Obtenido de El nacimiento del derecho comparado moderno como espacio geográfico y como disciplina: Instrucciones básicas para su comprensión y uso desde América Latina:  
<https://www.redalyc.org/pdf/824/82442792004.pdf>
- Martínez, G. (2018). *Derecho civil y penal sustantivo y procesal*. Barcelona: Ediciones Experiencia.
- Medina, J. (Enero de 2017). *La garantía jurídica en el procedimiento registral*. Obtenido de Universidad Tecnológica Indoamericana:  
<http://repositorio.uti.edu.ec/bitstream/123456789/219/1/Trabajo%209%20Medina%20Oca%20C3%20B1a%20Jaime%20Wilmer.pdf>
- Ministerio de Justicia de España. (8 de Mayo de 2020). *Gobierno de España*. Obtenido de Código de Legislación Registral:  
[https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=129\\_Codigo\\_de\\_Legislacion\\_Registral\\_&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=129_Codigo_de_Legislacion_Registral_&modo=1)

- Nevarez, J. (31 de Mayo de 2018). *La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINARDAP del 2010*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10815/1/T-UCSG-POS-DNR-23.pdf>
- Nevarez, J. (31 de Mayo de 2018). *La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINARDAP del 2010*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10815/1/T-UCSG-POS-DNR-23.pdf>
- Orrego, J. (25 de Febrero de 2020). *Los Modos de Adquirir el Dominio*. Obtenido de Juan Andres Orrego acuña:  
<https://www.juanandresorrego.cl/app/download/5566912571/Los+Modos+de+Adquirir+el+Dominio.pdf?t=1582678480>
- Ortega, M., Hernández, J., & Tobón, S. (Diciembre de 2015). *Redalyc*. Obtenido de Análisis documental de la gestión del conocimiento mediante la cartografía conceptual: <https://www.redalyc.org/pdf/461/46142596009.pdf>
- Padilla, Y. (2015). *Estudio jurídico constitucional de la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles no partibles que sustente su uso, goce y disposición en el Ecuador*. Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes:  
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/3668/1/TUAEXCOM MDC003-2016.pdf>
- Paredes, C. (2015). *La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. Obtenido de Revista de Investigación Jurídica: <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf>
- Pascual, C. (2015). *El fiador personal en la ejecución hipotecaria*. Madrid: Universidad de León.

- Pascual, C. (2018). *El fiador personal en la ejecución hipotecaria*. Madrid: Editorial Reus.
- Pazos, E. (31 de Mayo de 2019). *La problemática por inconformidad y dificultad del registro de escrituras públicas*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:  
<http://192.188.52.94:8080/bitstream/3317/13145/1/T-UCSG-POS-DNR-80.pdf>
- Pérez, R. (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, Provincia del Cañar, luego de la calificación registral*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10833/1/T-UCSG-POS-DNR-30.pdf>
- Presidencia de la Nación Argentina. (28 de Junio de 1968). *Infoleg información Legislativa*. Obtenido de LEY 17.801 Registro de la propiedad inmuebles: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>
- Presidencia de la Nación Argentina. (24 de Septiembre de 1980). *Infoleg Información Legislativa*. Obtenido de Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999.: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/55000-59999/57481/norma.htm>
- Presidencia de la República del Ecuador. (1980). *Registro de la Propiedad Pedro Vicente Maldonado*. Obtenido de Ley de Registro: <http://www.regprocue.gob.ec/registropropiedad/sites/default/files/Ley%20de%20registro.pdf>
- Presidencia de la República del Perú. (22 de Febrero de 2013). *Legal Office Faolex*. Obtenido de Reglamento Ley N. 698, Ley General de los Registros Públicos: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/nic138426.pdf>
- Registro de la Propiedad de Guayaquil. (Mayo de 2020). *Registro de la Propiedad de Guayaquil*. Obtenido de Servicios - Inscripciones: <http://www.rpguayaquil.gob.ec/>

- Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo. (Mayo de 2020). *Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo*. Obtenido de Principios registrales: <http://www.registrogualaceo.gob.ec/principios-registrales>
- Riccio, A. (2018). *La propiedad en el marco del Convenio Europeo de Derechos Humanos*. Madrid: Reus Editorial.
- Sanvisens, A. (Diciembre de 2017). *Revista Espiritu*. Obtenido de Objetivos y métodos de la ciencia: <http://www.revistaespiritu.org/wp-content/uploads/2017/12/Espiritu-ObjetivosYMetodosDeLaCiencia-4727444.pdf>
- Tirant Editorial. (2015). *Tirant Editorial*. Obtenido de El Registro de la Propiedad: [https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema30\\_nuevo.pdf](https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema30_nuevo.pdf)
- Vaz, C. (2016). *Lógica viva*. Lima: Palestra Editores.
- Verdún, H. (2015). *Derechos Reales: Comprende libro III del Código Civil*. Ciudad de México: HJV Producciones.

## Apéndice

### ***Apéndice 1. Modelo de entrevistas a Registradores de la Propiedad***

Desde su perspectiva ¿Cuál es la importancia de la labor del Registrador de la Propiedad?

¿Bajo qué aspectos el Registrador de la Propiedad debe negarse a realizar una inscripción? Explique

¿Qué acciones suelen realizar los interesados cuando se les niega la inscripción? Indique la probabilidad de que acudan a un juez para solicitar dicha inscripción

¿Qué consecuencias podría generar, tanto a usted como a otros individuos, la inscripción de un documento que, habiéndolo negado, le es exigido por resolución de un juez?

¿Qué alternativas sustentadas en el marco normativo vigente usted tendría en los casos cuando los documentos a inscribir por resolución judicial no cumplan con las legalidades exigidas?

¿Respaldaría usted una reforma donde se le briden garantías respecto a la inscripción de documento por resolución judicial?

## Apéndice 2. Validación para el desarrollo de la propuesta

### VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

#### FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: JEAN CARLOS PARDO ZUÑIGA

Cédula N°: 1900724780

Profesión: ABOGADO

Dirección: JASMINES Y GENERAL RUMIÑAHUI, ZAMORA CHINCHIPE - YANTZAZA

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

Comentario:

Excelente trabajo, que permite identificar plenamente el problema y la solución.

Fecha: Yantzaza, 28 de Enero 2021

Firma

Ci: 1900724780



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, SANTIAGO ENRIQUE ERAZO VEGA, con C.C: # 1103752596, autor del trabajo de titulación: *“Principios de legalidad en la inscripción realizada por el registrador de la propiedad.”* Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 28 de mayo de 2021

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

SANTIAGO ENRIQUE ERAZO VEGA

C.C: # 1103752596



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>	Principios de legalidad en la inscripción realizada por el registrador de la propiedad		
<b>AUTOR(ES):</b>	Abg. Santiago Enrique Erazo Vega		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Tutor: Revisor metodológico: Dr. Francisco Obando Revisor de contenido: Dra. Teresa Nuques		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	28 de mayo de 2021	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	44
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Registrador, Inscripción, Apelación, Juez, Resolución		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b>			
<p>El Registrador de la Propiedad debe garantizar el principio de legalidad en sus inscripciones, lo cual implica que éstas deben estar acorde a lo que dicta el marco normativo vigente; sin embargo, en el ejercicio diario de su función, aunque se nieguen a inscribir actos, documentos o contratos que no cumplen con lo dictado en el marco normativo vigente, el solicitante puede acudir a un juez. La recolección de datos realizada, involucrando métodos teóricos como el analítico sintético y el inductivo deductivo, además de métodos empíricos como el análisis documental, el derecho comparado y la entrevista a Registradores de la Propiedad, permitió evidenciar que existen casos donde los jueces que intervienen no son expertos en materia registral, ordenando que se inscriban documentos, actos o contratos inválidos y por ende sus decisiones provoquen consecuencias jurídicas para el solicitante, el Registrador de la Propiedad y él mismo. Si bien es cierto, el Registrador debe negarse a inscribir documentos que considere no válidos y justificar su decisión, por resolución judicial no puede hacerlo, siendo sancionado penalmente si lo hiciera y además responder por los retrasos originados por su negativa aunque no cumplan con la legalidad suficiente. Como parte de la propuesta se plantea que estos procesos judiciales se lleven delante de un juez experto en materia registral y a su vez se le permita Registrador el recurso de apelación por una sola vez ante las resoluciones judiciales que ordenen inscribir documentos legalmente inválidos.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:0991235046</b>	E-mail: seev2444@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	