

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

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

La Nota Devolutiva en el Proceso de Calificación Registral: Alcance y Efectos.

**AUTOR:**

Dr. Miguel Ángel León Tenemaza

Componente práctico de examen complejo previo a la obtención del Grado de  
Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2022**



**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 **Dr. Miguel Ángel León Tenemaza**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**  
Revisor

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dr. Ricky Benavides Verdesoto**

**Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre de 2022**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Miguel Ángel León Tenemaza

**DECLARO QUE:**

El examen complejo “La Nota Devolutiva en el Proceso de Calificación Registral: Alcance y Efectos” 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 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 02 días del mes de septiembre de 2022**

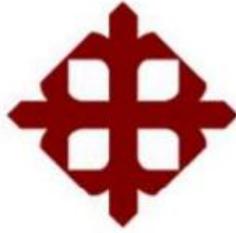
**EL AUTOR**

**MIGUEL  
ANGEL  
LEON  
TENEMAZA**

Firmado digitalmente  
por MIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA  
DN: cn=MIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA c=EC o=SECURITY  
DATA S.A. 1 ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE  
INFORMACION  
Motivo: He revisado este  
documento  
Ubicación:  
Fecha: 2022-08-30 15:51:05:00

---

**Miguel Ángel León Tenemaza**



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

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Miguel Ángel León Tenemaza**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“La Nota Devolutiva en el Proceso de Calificación Registral: Alcance y Efectos”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre de 2022**

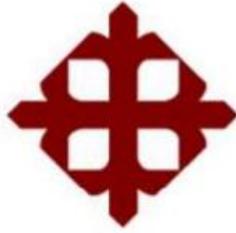
**EL AUTOR:**

**MIGUEL  
ANGEL  
LEON  
TENEMAZA**

Firmado digitalmente  
por MIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA  
DN: cn=MIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA, c=EC, o=SECURITY  
DATA S.A. 1, ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE  
INFORMACION  
Motivo: He revisado este  
documento  
Ubicación:  
Fecha: 2022-08-30 15:51:05:00

---

**Miguel Ángel León Tenemaza**



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

**INFORME DE URKUND**

The screenshot displays the URKUND web application interface. The main content area shows the following information:

- Documento:** LEON MIGUEL - EXAM COMPLEXIVO.docx (D139716814)
- Presentado:** 2022-06-08 14:04 (-05:00)
- Presentado por:** mariuxiblum@gmail.com
- Recibido:** teresa.nuques.ucsg@analysis.urkund.com
- Mensaje:** [Mostrar el mensaje completo](#)

Below the message, a yellow highlight indicates: "4% de estas 17 páginas, se componen de texto presente en 4 fuentes."

On the right side, there is a section titled "Lista de fuentes Bloques" with a sub-section "Fuentes alternativas". It contains a table with the following data:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	<a href="http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7475/1/UCSG-POS-DNR-7.pdf">http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7475/1/UCSG-POS-DNR-7.pdf</a>
	<a href="https://www.rri.gob.ec/robarr/image/Pdfs/NORMA-QUE-REGULA-LA-EMISION-DE-NOTAS-DEVOLUTIV...">https://www.rri.gob.ec/robarr/image/Pdfs/NORMA-QUE-REGULA-LA-EMISION-DE-NOTAS-DEVOLUTIV...</a>
	<a href="https://www.gob.ec/sites/default/files/regulaciones/2018-09/Documento_acuerdo-no-17120-expedir-nor...">https://www.gob.ec/sites/default/files/regulaciones/2018-09/Documento_acuerdo-no-17120-expedir-nor...</a>
	<a href="#">Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D104045220</a>

At the bottom of the interface, there are sections for "Fuentes alternativas" and "Fuentes no usadas", both of which are currently empty.

## **Agradecimiento**

Quiero expresar mi agradecimiento a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, a todo su ilustre cuerpo académico quienes con sus enseñanzas me hicieron crecer profesionalmente, gracias por sus valiosos aportes de conocimiento, paciencia, dedicación, apoyo y amistad.

## **Dedicatoria**

Este trabajo complejo está dedicado a la memoria de mi padre Miguel Ángel León Serrano, quien con sus valores supo encausarme por el camino del trabajo y superación constante, a mi madre quien me ha apoyado en todo lo que me he propuesto con sus oraciones, consejos y palabras de aliento, le dedico también a mi esposa Karina Ullauri Ullauri quien ha sido mi soporte fundamental en los momentos de debilidad, siendo conjuntamente con mis hijos el motor que me ha permitido alcanzar esta meta.

## Índice

Dedicatoria .....	VII
Índice.....	VIII
Resumen.....	X
Abstract .....	XI
1. Introducción .....	1
1.1. Objetivo General .....	2
1.2. Objetivos Específicos.....	2
1.3. Breve descripción conceptual .....	3
1.4. Variables e indicadores .....	3
2. Desarrollo .....	4
2.1. El registrado de la propiedad en Ecuador, fundamento de la actividad. ....	4
2.2. Proceso de calificación registral .....	7
2.3. Principio de legalidad.....	10
2.4. Actividad reglada y discrecional de la administración .....	11
2.5. Competencia del registrador de la propiedad .....	12
2.6. Interpretación sistemática de las funciones del registrador .....	15
2.7. Nota devolutiva.....	16
3. Metodología .....	20
3.1. Enfoque de la investigación .....	20
3.2. Alcance de la investigación .....	21
3.3. Categorías, dimensiones, instrumentos, unidades de análisis y criterios éticos de la investigación .....	21
3.4. Resultados.....	22
3.5. Discusión .....	24
4. Propuesta .....	25
5. Conclusiones .....	27
6. Recomendaciones .....	28

<b>7. Bibliografía .....</b>	<b>29</b>
<b>Apéndices.....</b>	<b>34</b>

## **Resumen**

La Nota devolutiva, figura mediante la cual el Registrador de la Propiedad cuando observe que no son suficientes los recaudos aportados como soporte de la solicitud de inscripción de los instrumentos que se presentan ante el Registro, pero que, a su vez, que no amerita negar el mismo, requiere al solicitante “complementar” o “aclarar” y luego de realizada esa operación y consignados o no los documentos que requiere es que procede a decidir la inscripción o negativa del registro. Esta Figura si bien ha sido producto de la costumbre registral y se ha entendido por muchos violatoria del principio de legalidad y la actividad calificadora impuesta al Registrador, resulta digna de estudio y consideración en el contexto de una interpretación integral y sistemática del derecho y mediante la cual se pretende arribar a una conclusión más precisa respecto a su alcance, efectos y nuevos paradigmas. Recientemente, fue dictada una Resolución por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante la cual no sólo se define la “Nota Devolutiva”, sino también se regulariza y limita su uso, lo cual, más que verlo desde el punto de vista cuestionable por la naturaleza de acto, su órgano emisor y las competencia que regula, podemos tomarlo como un modelo de un nuevo esquema que hará que el ciudadano pueda ejercer de manera más efectiva la defensa de sus derechos ante las irregularidades de los órganos del estado, e incluso visualizar una verdadera reforma legislativa y actualización.

**Palabras clave:** Registro-devolutiva-calificación.

## **Abstract**

The Return Note, figure by which the Property Registrar when it observes that the collections provided in support of the application for registration of the instruments that are presented to the Registry are not sufficient, but which, in turn, does not merit denying It requires the applicant to "complement" or "clarify" and after this operation has been carried out and the required documents have been entered or not, it is that it proceeds to decide on the registration or refusal of the registration. This Figure, although it has been the product of the registry custom and has been understood by many to violate the principle of legality and the qualifying activity imposed on the Registrar, is worthy of study and consideration in the context of a comprehensive and systematic interpretation of the law and through the which is intended to arrive at a more precise conclusion regarding its scope, effects and new paradigms. Recently, a Resolution was issued by the National Directorate of Public Data Registry, by means of which not only is the "Note Devolutiva" defined, but also its use is regularized and limited, which, rather than seeing it from a questionable point of view Due to the nature of the act, its issuing body and the powers it regulates, we can take it as a model of a new scheme that will allow citizens to more effectively defend their rights in the face of irregularities by state bodies, and even visualize a real legislative reform and update.

**Keywords:** Record-return-qualification.

## 1. Introducción

La *nota devolutiva* figura que, si bien ha sido producto de la costumbre registral y se ha entendido por muchos violatoria del principio de legalidad y la actividad calificadora impuesta al Registrador, resulta digna de estudio y consideración en el contexto de una interpretación integral y sistemática del derecho ecuatoriano y mediante la cual se pretende arribar a una conclusión más precisa respecto a su alcance, efectos y nuevos paradigmas.

En Ecuador lo relacionado con la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige lo permita que se inscriban en los registros correspondientes, se encuentran regulados por el Decreto Supremo No. 1405 de 28 de octubre del año 1966, “Ley de Registro”. Ello supone que dicha actividad, se encuentra establecida por una norma legal de 55 años de vigencia, lo que implica un gran reto para los registradores en la actualidad, quienes tienen que ejercitar sus funciones y competencias en el marco de una norma antigua, que no siempre es capaz de responder de manera eficaz y exitosa, a las exigencias y requerimientos actuales.

Con relación al campo de estudio los *alcances y efectos de la Nota devolutiva*. Cuando la solicitud de inscripción de un bien inmueble determinado, adolece de cualquiera de las formalidades exigidas en ley y que, a consideración del registrador, haciendo una interpretación restrictiva del artículo 11 de la referida norma, sólo debería admitir o negar dicha solicitud. No obstante, han optado por la utilización de esta figura de la nota devolutiva, que no es otra cosa que solicitar, previo el examen de los soportes de la solicitud que complementen los mismos, como una suerte de despacho saneador.

Es claro que el análisis de lo relacionado a la nota devolutiva en la realidad ecuatoriana se enmarca dentro del campo de estudio de las competencias y funciones que se le reconocen al registrador de la propiedad y una interpretación integral y sistemática del derecho. Por ello, analizar lo relacionado con la facultad calificadora que posee este individuo, constituye uno de los elementos

fundamentales para poder determinar finalmente sí, como parte de esta facultad, y considerando el ordenamiento jurídico nacional, se encuentra la emisión de las llamadas notas devolutivas, permitiendo conocer si de manera efectiva, son legítimas o no.

En consecuencia, el Problema científico consta en determinar si *¿Está legitimado el registrador de la propiedad, según el ordenamiento jurídico ecuatoriano, para emitir estas? ¿La función calificadora del registrador de la Propiedad es reglada o puede tener algún signo de discrecionalidad?*

### **1.1. Objetivo General**

Determinar si la nota devolutiva emitida por el Registrador de la Propiedad está justificada legalmente.

### **1.2. Objetivos Específicos**

Precisar el fundamento de la actividad del Registrador de la Propiedad en el marco de la interpretación integral de sus funciones en el marco del derecho ecuatoriano.

Analizar la naturaleza jurídica de “Nota Devolutiva”.

Identificar casos prácticos de las actuaciones calificadora del registrador de la Propiedad.

Incluir una propuesta de reforma legal en la Ley de Registro que permita armonizar la aplicación de las notas devolutivas.

### 1.3. Breve descripción conceptual

Se ha entendido con ocasión a la práctica forense de los Registros de la Propiedad que la *nota devolutiva* como una figura violatoria no sólo del denominado principio de legalidad, sino como una manifestación de arbitrariedad por parte de los Registradores, pero más allá de eso, urge analizar si dicha actuación es verdaderamente violatoria de la legalidad o si por el contrario, se ha interpretado de manera restrictiva las funciones atribuidas a dicho funcionario aunado a que deben buscarse los mecanismos de interpretación y adaptación del ordenamiento jurídico a las nuevas realidades. Por ello la reciente regulación en cuanto a la nota devolutiva, debe analizarse a la luz de la instauración de nuevos instrumentos que con la debida formulación y corrección de fallas en su fundamento jurídico en cuanto al órgano de la cual nació (un órgano administrativo del estado) abre un nuevo camino al ciudadano de concreción a su derecho de petición y la debida y oportuna respuesta.

### 1.4. Variables e indicadores

VARIABLES INDEPENDIENTE	INDICADORES
Uso indiscriminado de la Nota Devolutiva	INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO Y REFORMA LEGISLATIVA
VARIABLE DEPENDIENTE	
Uso de las atribuciones del Registrador de la Propiedad dentro del marco jurídico general	
Regularización de la Nota Devolutiva	

## **2. Desarrollo**

### **2.1. El registrado de la propiedad en Ecuador, fundamento de la actividad.**

En el derecho ecuatoriano, se prevén una serie de normas tanto de rango constitucional como legal, que prescriben la organización del estado. En principio, de conformidad con las normas de la Constitución, Ecuador es un estado Constitucional de derecho y de justicia en tal sentido, los poderes públicos que lo conforman deben ser ejercidos conforme a estas normas de origen constitucional, como normas de rango legal, tomando en cuenta que la actuación de sus órganos y funcionarios esta ceñido a estos preceptos.

De igual manera, la Constitución les reconoce a los ciudadanos, el derecho que tienen de acceder a bienes y servicios, tanto públicos como privados garantizándoles calidad, eficacia, eficiencia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características (art. 66), y que sus instituciones, organismos, dependencias y funcionarios (servidoras o servidores públicos) sólo ejercerán las competencias y facultades establecidas en la Constitución (art. 226) los cuales estarán al servicio de la colectividad, por lo que las funciones de éstos se rigen bajo los principios fundamentales, como los son, eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación (art. 227).

Así pues, dentro de esta actividad desarrollada por el estado en el marco de sus competencias y para garantizar el acceso de los particulares a esos servicios que de manera exclusiva corresponde prestar al estado, la Constitución prevé lo que denomina el sistema público de registro de la propiedad, atribuyéndole una competencia concurrente al ejecutivo y las municipalidades (art. 265).

Respecto a la competencia de este sistema público de registro de la propiedad, de la norma anterior señalada (artículo 265), se desprende que la competencia en cuanto al sistema de registro es *concurrente* entre el ejecutivo y las municipalidades. Por competencia concurrente se entiende entonces aquella cuya titularidad corresponde a varios niveles de Gobierno, en contraposición con las competencias que corresponden a un solo nivel de gobierno (Matilla Baca, 2012, pág. 218) y en el caso del registro de la propiedad, dicha competencia estará a cargo del ejecutivo y la municipalidad.

En desarrollo de la norma anterior, se estableció en la Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos de Datos Públicos (suplemento del Registro Oficial 162, 31-III-2010), artículo 19, que el Registro de la Propiedad sería administrado municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos de manera conjunta.

De lo anterior se evidencia que el registro de la propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Partiendo de lo anterior, es decir, que existe competencia concurrente y que el funcionario designado Registrador de la Propiedad, previo el desarrollo del concurso diseñado por la ley a tal efecto, es un funcionario público, investido de autoridad y que está sometido al imperio de la ley en cuanto se refiere al ejercicio de sus competencias y debe hacerla cumplir podríamos perfectamente ubicarlo en lo que la doctrina procesalista referida por (Gómez Gálligo, 2008) ha denominado “administración pública del derecho privado”.

En efecto (Gómez Gáligo, 2008), señala que basándose en el planteamiento de Zanolini y su teoría residual del poder ejecutivo, de acuerdo a la cual, en la división de poderes, pertenecían a aquél, todos los no atribuidos expresamente a los otros poderes del estado, tomando en cuenta que:

El Estado interviene en las actividades jurídicas entre particulares, no para regularlas, ni para juzgar de la legitimidad o la falla de ella de los actos privados singulares en relación con las reglas impuestas, sino para tomar realmente una parte activa en la conclusión de los negocios jurídicos privados o, en general, en la formación de las relaciones jurídicas entre particulares, entonces se delinea algo que no se concilia fácilmente con las funciones características del Estado. Legitimación, al menos a primera vista, a esta actividad no se le puede llamar, porque no se manifiesta mediante el establecimiento de normas; jurisdicción tampoco, porque no se trata en esta actividad de dirimir una controversia. de restaurar un derecho violado, sino de constituir una relación de derecho entre dos partes concordes, o una capacidad o situación jurídica especial a favor de una sola persona solicitante (p 10).

Concluyendo este autor entonces, con la noción que compartimos, aplicándola al caso de las actividades desarrolladas por el Registro de la Propiedad, que las misma forman parte de la Administración entendiendo por ésta:

A toda esta actividad, no tanto porque podemos decimos convencidos de su carácter administrativo, cuanto porque ella no tiene la finalidad ni de constituir reglas de conducta ni de juzgar relaciones y situaciones jurídicas, sino de llevar a la práctica relaciones jurídicas concretas... y... El carácter administrativo de las indicadas actividades de la mano pública se deduce -dice

ZANOBINI, (p. 173)- de que, si bien aprovecha solamente a los particulares, vienen ejercitadas por entes públicos y en cuanto tales (Gómez Gállico, 2008, pág. 10).

## **2.2. Proceso de calificación registral**

Por proceso de calificación registral se entiende el conjunto de actuaciones desarrolladas por un funcionario competente, en este caso el Registrador de la Propiedad, destinados a autorizar la inscripción de determinados actos jurídicos establecidos en la Ley.

Para ciertos autores (Reina Tartiere, 2009), la función registral con fundamento en sus particularidades, resulta difícil ubicarla dentro de la función administrativa, o la judicial y ni siquiera de jurisdicción voluntaria. En este sentido, podemos señalar que los actos registrales, pese a ser actos que están bajo la esfera de competencia de un funcionario público, como es, el registrador y por tal razón constituye una función que el Estado con la finalidad de ofrecer seguridad en el tráfico inmobiliario, no obstante, resulta difícil situarlo en la categoría de los actos administrativos y por el contrario se proyecta por antonomasia en la esfera jurídico privada en la cual la Administración sólo participa a fin de brindar las garantías apuntadas.

De igual manera, señalan los profesores María Candelaria Domínguez y Carlos Pérez Fernández (2018), lo siguiente:

En el Derecho Registral, confluyen intereses públicos y privados; los primeros se manifiestan en sus aspectos procedimentales y organizativos en beneficio de la publicidad de ciertas situaciones jurídicas y del óptimo tráfico jurídico; en lo privado, se vincula a la

repercusión que la inscripción tendrá en el régimen jurídico de lo publicado, en su titular y en el resto de las personas con las que se relacione. Los Registros inmobiliarios se originaron para favorecer el tráfico jurídico y fomentar la confianza de los agentes económicos, constituyendo la función registral, para algunos, un servicio público por antonomasia (p. 248).

Ahora bien, este proceso de calificación realizado por el Registrador, tiene su fundamento en lo que se conoce como “calificación” entendido por el profesor (Gómez Gállico, 2008) como:

El acto de examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos al juicio del Registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros, o bien si debe denegar la práctica del asiento (p.29)

Gómez Gállico (2008) refiere que “la calificación registral no es un concepto que fuera fruto de la creación intelectual de algún destacado jurista, sino que nace como una actividad inherente al origen del propio registro” (p. 60). Y ello guarda relación con el hecho de que, el ser humano como parte de la necesidad de otorgar seguridad jurídica ante determinados actos jurídicos, y aquellos que eran traslativo de dominio en concreto, de forma tal que el efecto declarativo o constitutivo que pudiera tener, pudiera ser oponibles ante todos los seres humanos.

Afirma Correa Veliz (2017) en relación a este aspecto, lo siguiente:

Como consecuencia de la atribución de calificar los instrumentos que se presenten para su inscripción en el registro de la Propiedad,

el Registrador puede aceptar la inscripción o negarla, pero que ocurre cuando no amerita una negativa de inscripción y se requiere que se realice o se adjunte al documento algo que no afecta en su esencia sino más bien a la forma, ante esta disyuntiva varios registros de la propiedad han optado por utilizar una especie de nota que no niega la inscripción de manera tajante, sino que da la alternativa de “completar” o “aclarar” para proceder a la inscripción (p. 43).

La función calificadora es entonces, un proceso que el legislador confía al registrador de la Propiedad con el objeto que, bajo su estricta responsabilidad, examine la legalidad de la forma extrínseca de los actos o contratos que se le presentan en su oficina, analizando algunas situaciones de orden legal cumpliendo para ello la aplicación estricta del principio de legalidad en cuyo caso se da cumplimiento al principio de fe pública de la cual se encuentran investidos dichos funcionarios.

Sin duda alguna, en los actos jurídicos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, es importante observar que se hayan cumplido no sólo las formalidades legales, sino que el acto jurídico en sí, el negocio que contiene la escritura pública que transmite la titularidad, sea legítimo.

En virtud de ello, el ordenamiento jurídico ecuatoriano, no sólo le ha reconocido al notario la obligación de velar por que se cumpla la legalidad; si no que, le ha establecido o impuesto al registrador de la propiedad, a partir de su facultad calificadora, la legalidad y legitimidad, del acto jurídico autorizado y que ahora se pretende inscribir en dicha institución para surtir los efectos de ley.

### **2.3. Principio de legalidad**

Visto lo anterior, precisa determinar qué se entiende por principio de la legalidad y su aplicación respecto a las facultades conferidas al Registrador de la Propiedad, toda vez que tiende a confundirse la atribución misma de la competencia o atribuciones conferidas al Registrador de la propiedad, con la noción del principio de la legalidad e igualmente de dicho principio asociado exclusivamente a la reserva de ley.

Respecto a este último aspecto, Mayorga Gavilanes (2019), señala lo siguiente:

La reserva de ley, constituye la máxima expresión del principio de legalidad, en sentido estricto, por cuanto prescribe que determinadas materias únicamente pueden ser reguladas mediante la ley... la legalidad propiamente dicha no es igual que reserva de ley, sin embargo, su vinculación es derivada de su relación como género y especie respectivamente, por ser el principio de legalidad, aquel que vio la luz como precepto fundamental del Estado de Derecho, que más tarde identificaría la necesidad de establecer otros sub-principios como el de interdicción de la arbitrariedad, interdicción de la desviación del poder y la de reserva de ley, seguridad jurídica, entre otros (p. 47).

Así pues, entendemos, en palabras de la misma autora:

El principio de legalidad atribuye de forma directa facultades a la Administración, así como, determina el ámbito y alcance de su aplicación y ejercicio, sin embargo, este ejercicio a la vez se

encuentra supeditado a la revisión y control tanto en instancia administrativa como en instancia judicial, inclusive en el medio jurídico ecuatoriano, hoy por hoy, está sujeto a revisión constitucional. Los poderes adquiridos por la Administración Pública, permite la creación de relaciones jurídicas, de las cuales emergen derechos y obligaciones vinculados con los ciudadanos, estas potestades, pueden tener el carácter de reglado o de mera aplicación legal (legalidad) y discrecionales, que a decir de la doctrina española son complementarios en cumplimiento de su fin, puesto que, esta última se entendería como una expresión de libertad absoluta de determinación, radicada en el centro mismo de la personalidad jurídica de la administración. En definitiva, la administración no únicamente podría hacer aquello que la ley autorice (Mayorga Gavilanes, 2019, p. 42).

Respecto a la concepción que tiene nuestra Corte Constitucional, respecto al principio de legalidad, ha señalado lo siguiente:

El principio de legalidad garantiza al ciudadano no ser víctima de una actuación estatal ilegal o arbitraria ya sea porque no se enmarque en los postulados de la ley nacional o se encuentre en contradicción con las normas constitucionales o de tratados y convenios internacionales de derechos humanos. El Principio de legalidad emerge cuando todas las acciones que emanan del poder público, se encuentran en completa armonía con las reglas de derecho (Sentencia No. 007-13-SEP-CC, 2013).

#### **2.4. Actividad reglada y discrecional de la administración**

Si entendemos que los órganos del estado, deben actuar dentro de los límites de su competencia, es decir, con sujeción a ley y excluir con ello la posibilidad de cometer arbitrariedades al resolver casos concretos, pues circunscriben su actuación únicamente a la aplicación en base al momento, contenido y forma de la atribución que se le asigne, prescindiendo del arbitrio y libertad de conducta del funcionario estaremos en presencia de lo que la doctrina ha denominado *actividad reglada*, o si por el contrario estos funcionarios al resolver el caso concreto con sujeción a la facultad jurídica otorgada, aprecian libremente las condiciones, modos y formas en el cual se desarrollará el ejercicio de su competencia, así como, el contenido del acto, cuyo fin debe responder únicamente al cumplimiento de un fin público, estaríamos en presencia de la denominada actividad discrecional (Mayorga Gavilanes, 2019).

Siguiendo a Dromi & Parejo (2001), la actividad administrativa es entonces reglada cuando se determina el momento, contenido y forma de la misma, en la ley, por lo que la ley sustituye y prescinde de forma anticipada del criterio del órgano administrativo, prescribiendo por sí misma, lo conveniente o no para el interés público, determinando y limitando además el arbitrio y libertad de la conducta administrativa.

De igual manera este mismo autor (Dromi & Parejo, 2001), al referirse a la actividad discrecional y su uso legítimo, señala que debe entenderse que la administración tiene libertad de decisión en circunstancias específicas en las que, el derecho no ha impuesto por anticipado un comportamiento a adoptar.

## **2.5. Competencia del registrador de la propiedad**

Dicho lo anterior, pasamos analizar las atribuciones conferidas al Registrador de la Propiedad contenido en el artículo 11 de la Ley de Registro Decreto Supremo No. 1405 (Registro Oficial 150 del 28 de octubre de 1966), de

acuerdo al cual una de las principales es la inscripción de los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley.

Para algunos autores, la facultad conferida al registrador de la propiedad, se circunscribe a la aprobación o negativa de inscripción de los documentos enumerados en el precepto legal antes citado. Entienden que esa facultad a la que se denomina calificadora consiste en el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por la normativa respectiva, o por el contrario faltan algunos elementos o requisitos (Scotti, 1980, págs. 26-49).

Señala Dominguez & Perez (2018, citando a Tartiere, 2009) que el principio de la legalidad se asocia entonces con las facultades que tiene el Registrador para analizar los documentos que se presentan para su inscripción, y aceptarlos, observarlos o rechazarlos. Dicho funcionario “debe analizar las formas extrínsecas, y también los aspectos del contenido del acto que se vinculen con el tracto sucesivo y la legitimación de disponer, como así también cualquier otro defecto que pueda provocar una nulidad manifiesta” (Moisset de Espanés, 1972, p. 38)

Partiendo de las anteriores consideraciones, observamos entonces que no puede limitarse la concepción de la facultad otorgada al funcionario público, investido como Registrador de la Propiedad a un simple verificador de los extremos de una ley, pues éste deberá comprobar igualmente cualquier otro particulares contenido en los documentos sometidos a su consideración, o que faltaren, para evitar con ellos los defectos en los asientos o inscripciones, pero a su vez, como funcionario del estado obligado a aportar respuesta oportuna a las solicitudes de los particulares e incluso permitir las posibles subsanaciones de recaudos faltantes o incompletos para con ello garantizar los que la propia

Constitución les reconoce a los ciudadanos en cuanto al accesos a servicios públicos garantizándoles calidad, eficacia, eficiencia (Art. 66).

Igualmente, partiendo de los señalamientos de la doctrina más calificada citada supra, en cuanto a la diferenciación actual respecto a la actividad reglada y discrecional de la administración y que ahora existe un hilo separador muy fino entre ambas, pues así como limitarse el actuar del funcionario a ser un autómata de la norma resulta una traba para el ciudadano y un incumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia, celeridad y oportuna respuesta que garantiza la Constitución, permitir que el funcionario actúe con plena libertad de apreciación, ocasiona de igual manera arbitrariedades.

Por ello, colocándonos en la postura de acuerdo a la cual Registrador de la Propiedad, dentro de los límites de sus competencias (principio de legalidad) pueda apreciar ciertas condiciones de modos y formas de los actos y permitirle al particular subsanarlo a fin de evitar una denegatoria que lo hará enfrentarse a un proceso judicial, no se estima reñido con las funciones que debe desarrollar ese funcionario.

A la par de lo anterior, tomando en cuenta que la Ley de Registro que establece la facultad del Registrador (1966), es de vieja data, debemos entonces utilizar el medio acorde con la interpretación de las normas que ya han perdido vigencia, como lo es, en este caso, el método el Método Sistemático que introduce la idea “que una norma no es un mandato aislado, sino que responde al sistema jurídico normativo orientado hacia un determinado rumbo en el que, conjuntamente con otras normas, se encuentra vigente; que, por tanto, siendo parte de este sistema, y no pudiendo desafinar ni rehuir del mismo, el significado y sentido de la norma jurídica podrá ser obtenido de los principios que inspiran ese sistema; principios y consiguiente significado y sentido que incluso pueden ser advertidos con mayor nitidez del contenido de otras normas del sistema los

métodos y reglas de interpretación que nos permite el ordenamiento jurídico adaptar su vigencia” (Franco de la Cuba, s.f.).

## **2.6. Interpretación sistemática de las funciones del registrador**

Partiendo de lo anterior, es decir, realizando una interpretación sistemática del ordenamiento jurídico ecuatoriano, tenemos:

- a) El Registrador de la Propiedad es un funcionario público que conforme al artículo 19, primer inciso de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.
  
- b) Es un funcionario del estado, sistema en un conjunto de normas que lo obliga a habilitan a garantizar eficacia y eficiencia en la prestación del servicio, así como el derecho a la oportuna respuesta a las solicitudes de los ciudadanos, entendiendo sin trabas innecesarias, garantizando la seguridad jurídica.
  
- c) Como funcionario de la administración entendemos que su actuar no es estrictamente reglado, sino que, apegada a los límites de sus competencias (principio de legalidad) pueda apreciar ciertas condiciones de modos y formas de los actos y permitirle al particular subsanarlo a fin de evitar una denegatoria que lo hará enfrentarse a un proceso judicial, no se estima reñido con las funciones que debe desarrollar ese funcionario.

## **2.7. Nota devolutiva**

Si bien en el Derecho ecuatoriano no existía una definición de la nota devolutiva, pues constituía una práctica instituida por los Registros de la propiedad, basada en la costumbre, a partir del año 2017, en un intento por regularizar esta situación, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictó la Resolución No. 010-NG-DINARDAP-2017, mediante la cual, precisamente se regula la emisión de estas notas.

En el artículo 1° de la referida Resolución, se establece que la nota devolutiva es un acto mediante el cual los registradores informan a las personas naturales o jurídicas interesadas en la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, las razones por las cuales no se realizó la inscripción por cuanto se observaron errores de forma u omisiones que pudieran afectar la validez de la inscripción.

Como puede observarse, la Dirección Nacional de Registro de Datos, dependencia del ejecutivo, está calificando esta nota devolutiva como un acto administrativo dictado por el Registrador de la Propiedad.

Lo anterior se confirma, con lo establecido en el artículo siguiente de la mencionada resolución, que señaló que en aquellos tramites en los que se evidencien errores de forma u omisiones el Registrador emitirá la señalada nota devolutiva con fundamento en sus motivos, es decir, mediante un acto motivado, a fin que los mencionados errores sean corregidos por el particular, siendo que si no se subsanan se procederá a emitir la correspondiente negativa (Art. 3)

De la lectura de la Resolución dictada por la Dirección Nacional de Registro de Datos, se evidencia que en un intento por regular la nota devolutiva, practica seguida en los Registros de la Propiedad, creó una figura administrativa o la configuración de un acto de naturaleza administrativa mediante el cual el registrador de la propiedad, cuando existan requisitos subsanables en cuanto a los tramites solicitados por los particulares, les señala los motivos o razones por las cuales se devuelve, a fin de que el interesado corrija el error, omisión o adjunte el documento que se requiera.

De manera tal que el escenario respecto a esta costumbre administrativa de los registradores cambió y ahora nos enfrentamos a un verdadero acto administrativo pues cumple con las exigencias normativa de nuestro sistema jurídico para ser calificado como tal. En efecto, en el marco legal administrativo ecuatoriano, encontramos que el art. 98 del Código Orgánico Administrativo (2017), nos define al acto administrativo como:

La declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

Esta definición coincide con las aportadas por los autores clásicos del derecho administrativo como lo son García de Enterría (1989) y Dromi J. R. (1983), que lo definen respectivamente como: "La declaración de voluntad, de juicio, de conocimiento o deseo realizada por la administración en ejercicio de una potestad administrativa distinta de la potestad reglamentaria" (García de Enterría, 1989, pág. 23). Asimismo, Dromi (1983) hace la siguiente definición:

El acto administrativo es uno de los medios jurídicos por los cuales se expresa la voluntad estatal, justamente con el acto de gobierno o

político, los simples actos de la administración, los contratos administrativos y los reglamentarios, constituyen los modos o formas jurídicas de exteriorización de la voluntad administrativa del Estado (p. 185).

Por su parte, la Constitución de la República del Ecuador en sus artículos 173 y 233 prevé que los actos administrativos de cualquier autoridad del estado pueden ser impugnados, tanto en la vía administrativa como judicial y señala que todos los servidores públicos son responsables administrativa, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en las funciones a su cargo, como del manejo de los componentes que integran la administración pública.

Tomando en cuenta lo anterior, es decir, que siendo que la nota devolutiva emitida por los registradores de la propiedad posee la naturaleza jurídica de un verdadero acto administrativo y como tal es impugnable en vía administrativa e incluso judicial, abre la puerta a un sin número de recursos que será interesante observar cual será la interpretación que de ellas de tanto la administración como la propia jurisdicción.

En efecto, ya existen antecedentes judiciales que han determinado, respecto al órgano competente para conocer en materia de negativa de registro, si es la jurisdicción civil o administrativa, inclinándose hasta la presente fecha por considerarla competencia de la jurisdicción civil véase (Resolución 349. Conflicto negativo de competencia, 2015).

A partir de la emisión de la Resolución No. 010-NG-DINARDAP-2017, entendemos que la situación ha cambiado estimando que podría ser hasta interesante que al administrado o ciudadano se le abran otras vías de impugnación para hacer efectivo la concreción de su derecho a la defensa, tutela judicial efectiva.

Independientemente de la concepción que se pueda tener respecto a la incompetencia o extralimitación en la que puede haber incurrido la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, al normar esta situación o más bien, al complementar una competencia del registrador, que sabemos es de reserva legal, hasta tanto ésta no sea declarada por el órgano competente, es decir, se anule ese acto por razones de ilegalidad o inconstitucionalidad, constituye derecho positivo en Ecuador y su cumplimiento es exigible a los particulares.

### **3. Metodología**

#### **3.1. Enfoque de la investigación**

La investigación se realiza bajo el enfoque cualitativo por cuanto se considera para su estudio el análisis de la normativa legal, jurisprudencia, etc. para fundamentar los presupuestos doctrinales y jurisprudenciales materia de esta investigación, son el histórico-jurídico, sistematización jurídico-doctrinal y jurídico-comparado. La utilización del método histórico-jurídico sería de gran importancia en el estudio que se pretende realizar, pues permitiría analizar la evolución de categorías y variables de gran relevancia como, la actividad del registrador de la propiedad en el Ecuador, de la función calificadora y de la emisión de notas devolutivas; permitiendo también su examen desde lo dispuesto en la normativa legal ecuatoriana.

El uso del método de sistematización jurídico-doctrinal aportaría a la investigación la posibilidad, de analizar los principales postulados teóricos y doctrinales, y los principales instrumentos jurídicos ecuatorianos, relacionados con el ejercicio de las funciones del registrador de la propiedad, así como de la nota devolutiva, permitiendo examinar si se encuentra legitimado o no para emitir dicho acto.

Finalmente, el uso del método jurídico-comparado garantizaría el análisis doctrinal y legal de la función calificadora del registrador de la propiedad y de la emisión de este tipo de documentos, en otros ordenamientos jurídicos, a los efectos de poder visibilizar, las similitudes o diferencias existentes entre esos ordenamientos jurídicos y el ecuatoriano. Ello, claramente permitiría, tener referencias que podrían ser de gran importancia para determinar la legitimidad de la emisión de las notas devolutivas en Ecuador.

### **3.2. Alcance de la investigación**

El alcance de esta investigación es *exploratorio, descriptivo, y explicativo*. Es en primer orden exploratorio porque permite identificar una realidad jurídica que hace poco no existía y que se ha venido utilizando por costumbre en los Registros de la Propiedad pues las notas devolutivas carecen de sustento legal. Es descriptiva porque de forma taxativa señala distintos presupuestos para que se consolide o conforme los derechos establecidos en la norma analizada, determinándose de forma clara y precisa cuál es las relaciones que existen entre todas las unidades de análisis.

Además, permite la caracterización de los procedimientos, características y demás particularidades del campo de investigación, que conlleva abstraer todos los aspectos y relaciones del objeto de estudio en la actividad práctica jurídica. Finalmente, la presente investigación tiene un alcance **explicativo** porque busca, no solo encontrar las razones o causas que ocasionan el fenómeno estudiado, sino que propone una solución que evitará se continúe con dicho fenómeno y permitiría que el actuar del notario, no se encuentre fuera de la legalidad y constitucionalidad.

### **3.3. Categorías, dimensiones, instrumentos, unidades de análisis y criterios éticos de la investigación**

**En la siguiente tabla metodológica se establece** a la nota devolutiva dentro del proceso de calificación registral, proponiéndose estudiar sus alcances y efectos respecto de los actos o contratos que buscan acceder a los registros Públicos, se establece el estudio a través de Análisis de documentos y del derecho

positivo, sumando a ello cinco entrevistas a expertos en el tema y análisis de casos prácticos.

**Tabla 1**

**Cuadro Metodológico**

<b>Doctrina General</b>	<b>Teoría sustantiva</b>	<b>Modelos, métodos e instrumentos</b>	<b>Unidades de Análisis</b>
La nota devolutiva en el proceso de calificación registral	Alcance y efectos de la Nota devolutiva en el registro de la propiedad	Análisis de contenido normativo	Artículo 11 Literal a) de la Ley de Registro.  Resolución No- 010-NG-DINARDAP-2017  Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012, Colombia)
		Análisis de contenido doctrinario.	Estudios referentes a las notas devolutivas.

### **3.4. Resultados**

La Ley de Registro, en su onceavo artículo, referente a las funciones y responsabilidades a ejercer por el titular del Registro, contempla el conjunto de actuaciones que guían dicha función pública. Concretamente, en su primer literal (a), se plantea como su función esencial, el dar inscripción a los documentos que

la ley establece, a tales efectos, se plantean ciertas excepciones denegatorias del registro, que comprenden: (i) cuando el título carezca de autenticidad o no sea conferida la copia del sello, (ii) el inmueble objeto de registro no esté situado en la jurisdicción, (iii) no han sido pagados los respectivos impuestos, (iv) cuando el documento carezca de requisitos de inscripción suficientes, (v) si el documento posea vicios de nulidad, (vi) cuando no se haya dado el aviso de prescripción legal previo a la inscripción del documento.

Conforme a estas causales, la denegación de la firma por parte del registrador deberá constar en la parte final del título o documento objeto de inscripción, dicha denegación debe estar fundamentada de manera detallada. Sobre este acto denegatorio, se puede recurrir por vía jurisdiccional, donde el juez, una vez fueren oídos los alegatos del recurrente, dictará fallo con notificación al registrador de acuerdo a la ley procesal.

De la vía jurisdiccional, cuando el fallo de juez ordene inscribir el documento objeto del caso, no será admisible recurso contra dicho dictamen. En caso de una decisión que ratifique la denegatoria de la inscripción, el accionante podrá ejercer apelación ante el tribunal superior, sin que sea admitido recurso posterior. Cuando la causal de denegación de la inscripción alegada por el registrador fuese el impago de los tributos correspondientes, la persona afectada podrá dirigirse al Tribunal de materia Fiscal, a los fines que este dicte resolución respecto al caso, la cual será de carácter definitivo, siendo que, cuando este ordene la inscripción, deberá notificarse al registrador, reflejándose la misma en el acto de inscripción.

Así las cosas, la Dirección Nacional encargada del Registro de Datos Públicos, emitió en el año 2017 la resolución n°. 010-NG-DINARDAP-2017 por medio de la cual se dio regulación jurídica a las notas devolutivas. Concretamente, las notas devolutivas consisten en el acto emanado del Registrador, dirigido a los interesados en la inscripción de documentos, por medio del cual expone las razones de inadmisibilidad de los mismos, por causa de sus errores. A tales

efectos, el Registrador indica en dicho acto de forma clara las omisiones o errores del objeto que sean subsanables, pero que no deriven en su nulidad o invalidez.

Las notas devolutivas se emiten cuando se introduce un trámite ante el registro, en el momento en que el registrador evidencie un error o alguna omisión, siempre y cuando este sea subsanable. La emisión de las mismas se hará en el plazo de dos meses. Asimismo, cuando las omisiones o errores objeto de devolución hayan sido resueltos, podrá reingresarse el trámite, adjunto con la nota de devolución. Si el trámite posee errores insubsanables, el Registrador deberá emitir un acta denegatoria de la tramitación, la cual deberá contener base legal y fundamentación suficiente que motive la resolución, todo esto de manera legible.

### **3.5. Discusión**

La legislación colombiana, a raíz del denominado Estatuto Registral, plantea dentro de la norma legal (a diferencia del caso ecuatoriano, donde la regulación de las notas devolutivas se da a partir de una norma sublegal) el procedimiento de la nota devolutiva, expresado de la siguiente manera:

Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro. (Ley 1579 de 2012, Colombia)

#### **4. Propuesta**

Por lo tanto, en atención a los principios de legalidad, eficiencia y recta actuación de la administración pública en Ecuador a través de sus distintos órganos y entes, se plantea la reforma de la presente Ley de Registro. Dicha medida contempla, a los fines de incorporar en su articulado de forma análoga al ejemplo colombiano la figura de la nota devolutiva, en los términos planteados en la norma objeto de estudio y la Resolución 010-NG-DINARDAP-2017 que regula la materia.

Asimismo, de existir actualmente en la Asamblea Nacional un anteproyecto referente a la reforma de la Ley de Registro vigente, es imperativo que se contemple el desarrollo normativo de la figura nota devolutiva. El propósito de la propuesta es reducir la arbitrariedad por parte de los registradores al momento de valorar los instrumentos objetos de registro, estableciéndose a través de la reforma los criterios necesarios para considerar la emisión de la nota devolutiva y que los mismos tengan rango, valor y fuerza de ley.

#### **DISPOSICIONES REFORMATARIAS:**

**Primera.** Inclúyase en la Ley de Registro el siguiente articulado:

**Art. ().** La nota devolutiva es el acto por el cual los Registradores informan a las personas naturales o jurídicas interesadas en la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, las razones por las cuales no se practica la inscripción debido a que en éstos documentos, se han encontrado errores de forma susceptibles de subsanación en forma inmediata o se haya omitido algún requisito o documento, pero que no afecte la validez del acto o contrato, ni acarreen la nulidad de los mismos.

**Parágrafo Único.** En la nota devolutiva se deberán informar los recursos procedentes conforme al Código Orgánico Administrativo y la Ley de la

Jurisdicción Contencioso Administrativa o de la norma que lo adicione o modifique.

## 5. Conclusiones

Al ser el sistema registral ecuatoriano mixto, complejo, requiere por parte del Registrador un mayor entendimiento y por ende tiene mayores obligaciones, teniendo la calificación Registral una gran importancia, haciéndose necesario establecer responsabilidades y determinar a quienes corresponde asumirlas, pues el ordenamiento jurídico proclama como verdad oficial la que proporciona el registro.

Si bien la calificación registral es la herramienta eficaz con la que cuenta el registrador de la Propiedad para comprobar que procede la inscripción de un acto o contrato calificado por la ley como inscribible, pero esa calificación, al menos en nuestro sistema, puede ser mal entendida y originar confusión, ya que, para nuestro sistema registral, sólo cabe la inscripción o la negativa, no hay otra figura, lo que acarrea un mal entendimiento, pues la negativa no es definitiva, es apelable y es justamente esa apelación, que es un trámite engorroso y lento, el que ha hecho que no se emitan, en algunos casos, negativas de inscripción, entendiendo que existen situaciones que no ameritan esa negativa, pues son plenamente subsanables, entendiendo que las notas devolutivas son una forma de ayudar al usuario.

## **6. Recomendaciones**

Luego de analizada la problemática se recomienda:

Capacitar a los Registradores y personal que labora en las respectivas dependencias, en relación a la calificación Registral a los fines de una mejor revisión de los instrumentos objeto de registro.

Plantear que la reforma a la Ley de Registro contemple la incorporación de la Nota Devolutiva con la finalidad de que se adopte el mecanismo a modo de despacho saneador y brindar mayor seguridad jurídica.

Solicitar a la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad la elaboración de un instructivo dirigido al público que establezca los requisitos de los documentos objeto de registro en las referidas dependencias, en aras de informar al público general, evitar el retraso en los procedimientos administrativos y mejorar la eficiencia de los registros públicos del Ecuador.

## 7. Bibliografía

- Abeliuk, R. (1993). *Las Obligaciones*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Alcalde, E. (2018). *La responsabilidad contractual*. Santiago de Chile: Ediciones uc.
- Alessandri, A. (2003). *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Alfaro, J. (2013). TEORIA DE LAS OBLIGACIONES. En J. M. ALFARO, *TEORIA DE LAS OBLIGACIONES* (pág. 212). MEXICO: Porrúa.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1966). *Ley Notarial*. Registro Oficial 158.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial 449.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Registro Oficial Suplemento 544.
- Barros, E. A. (1932). *Curso de Derecho Civil*. Santiago de Chile: Nacimiento.
- Borrell, J. (2011). *Derecho Notarial*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Juridico Elemental*. Madrid: Editorial Heliasta.
- Cabanellas, G. (2005). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Juridico Elemental*. Buenos Aires: Editorial Heliasta .
- Céspedes, Á. (2 de febrero de 2009). *Duda Legal*. Obtenido de <https://dudalegal.cl/el-contrato-de-promesa.html>
- Cevasco, F. (2016). *Apuntes acerca de los asuntos no contenciosos en sede notarial*. Pando: La fe publica Editores.

- Civil, C. (2013). *Ediciones Legales*. Obtenido de <https://lotaip.eltelegrafo.com.ec/2015/septiembre/CODIGO-CIVIL-LIBRO%20IV.pdf>
- Código Orgánico General de Procesos. (22 de Mayo de 2015). *Registro Oficial*. Obtenido de Asamblea Nacional República del Ecuador: <http://www.funcionjudicial.gob.ec/pdf/CODIGO%20ORGANICO%20GENERAL%20DE%20PROCESOS.pdf>
- Derecho Ecuador. (22 de mayo de 2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Obtenido de [https://www.derechoecuador.com/uploads/content/2019/02/file\\_1549389860\\_1549389884.pdf](https://www.derechoecuador.com/uploads/content/2019/02/file_1549389860_1549389884.pdf)
- Díaz, S. (1996). *Revista de Derecho Privado*. Madrid: *Revistas*, 10.
- Diez Duarte, R. (Pag. 65). *La compraventa en el Código Civil Chileno*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica Editar.
- El Pleno. (2015). *Código Orgánico General De Procesos, COGEP*. Registro Oficial Suplemento 506.
- El Pleno del Consejo de la Judicatura. (2018). *REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL*. Registro Oficial 160 .
- Enciclopedia Jurídica* . (s.f.). Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/requerimiento/requerimiento.htm>
- Enciclopedia jurídica. (septiembre de 2019). *Enciclopedia jurídica*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/buena-fe/buena-fe.htm>
- Errazuriz, M. (1986). *Manual de Derecho Romano*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Fueyo, F. (1963). *Derecho Civil Tomo V*. Santiago de Chile: Universo S.A.
- Gamarra, J. (2016). *Universidad Nacional de Chimborazo*. Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3219/1/UNACH-EC-FCP-DER-2016-0065.pdf>

- García, I. (2009). Normas que lo rigen y los derechos humanos. En I. García. Mexico: Porrúa.
- García, R. T. (2008). *Diccionario Juridico*. Obtenido de Promesa de compraventa: <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/promesa-de-compraventa/>
- Gardey, J. P. (2010). *definicion.de*. Obtenido de <https://definicion.de/condicion/>
- Gardey, J. P. (2015). *DEFINICION.DE*. Obtenido de <https://definicion.de/arras/>
- Guardiola, S. G. (2012). *Derecho romano I*. Tlalnepantla: RED TERCER MILENIO S.C.
- Guzmán, A. (24 de noviembre de 2005). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/la-citacioacuten>
- H. Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Registro Oficial Suplemento 46.
- Hilda. (5 de enero de 2010). *Derecho La Guia*. Obtenido de <https://derecho.laguia2000.com/parte-general/obligaciones-de-hacer>
- Hinostroza, D. L. (10 de junio de 2013). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/contrato-de-compra-venta>
- MARTÍNEZ ECHEVARRÍA ABOGADOS. (18 de julio de 2017). *MARTÍNEZ ECHEVARRÍA ABOGADOS*. Obtenido de <https://www.martinezechevarria.com/es/las-arras-tipologia-y-caracteristicas/>
- Martinez, J. (2013). Teoria de las Obligaciones. En J. M. Alfaro. México: Porrúa. Obtenido de Arras: <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/arras/>
- MARTINEZ, J. A. (2009). *DERECHO CIVIL*. MADRID.
- Martínez, M. B. (1969). El contrato preparatorio. *Anuario de la escuela de derecho de la Universidad* , 69.
- MENDOZA, L. R. (2012). *Derecho romano II*. Tlalnepantla, Mexico: RED TERCER MILENIO.
- Morán, R. (2018). *Derecho Procesal Civil Práctico*. Quito: Murillo Editores.

- Nación, S. C. (13 de diciembre de 2013). *Semanario Judicial de la Federación*.  
Obtenido de  
[https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?Epoca=1e3e1fdfd8fcfd&Apendice=1ffdf8fcfd&Expresion=&Dominio=Rubro,Texto,Precedentes,Localizacion&TA\\_TJ=&Orden=1&Clase=DetalleTesisBL&NumTE=1&Epp=20&Desde=-100&Hasta=-100&Index=0&InstanciasS](https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?Epoca=1e3e1fdfd8fcfd&Apendice=1ffdf8fcfd&Expresion=&Dominio=Rubro,Texto,Precedentes,Localizacion&TA_TJ=&Orden=1&Clase=DetalleTesisBL&NumTE=1&Epp=20&Desde=-100&Hasta=-100&Index=0&InstanciasS)
- Notariado., R. d. (2 de junio de 1994). *Diccionario del español jurídico*. Obtenido de <https://dej.rae.es/lema/acta-notarial>
- Notificación y Citación, Gaceta Judicial 3 (Corte Suprema de Justicia. Segunda Sala de lo Civil y Mercantil 26 de Abril de 2000).
- otros, J. B. (2011). *Derecho Notarial*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Palacios, J. (2017). *Generalidades del código orgánico general de procesos*. Quito: Graficorp.
- Peñaherrera, V. (1960). *Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal*. Quito: Ed. Universitaria.
- Real Academia Española. (s.f.). *Asociación de Academias de la lengua española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=coercitivo>
- Rodríguez, P. M. (6 de noviembre de 2017). *ATRIBUCIONES NOTARIALES*. Obtenido de NOTARIA SEPTIMA DE RIOBAMBA: <http://notaria7riobamba.blogspot.com/2017/11/atribuciones-notariales-requerimientos.html>
- Sánchez, I. T. (24 de mayo de 2016). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/objeto-licito-del-contrato>
- Savigny, F. (1879). *Sistema del derecho romano actual*. Madrid: Universidad de Sevilla.
- Sentencia N° 035-15-SEP-CC, 1395-12-EP (Corte Constitucional del Ecuador 11 de febrero de 2015).
- Tambini, M. (2014). *Manual de derecho notarial*. Breña: Pacífico Editores S.A.C.

- Tribunal de tercera instancia. (1987). *Requerimiento judicial para promesa de venta*. Quito: Gaceta Judicial 15.
- Ucha, F. (agosto de 2009). *Definición ABC* . Obtenido de <https://www.definicionabc.com/general/plazo.php>
- Vallejo, G. A. (06 de enero de 2010). *Derecho Ecuador*. Obtenido de La seguridad Jurídica: <https://www.derechoecuador.com/la-seguridad-juridica>
- Varela, E. (24 de junio de 2017). *Aquí se habla de derecho*. Obtenido de Clasificación de los contratos dentro del derecho romano: <https://aquirehabladerecho.com/2017/06/24/clasificacion-de-los-contratos-dentro-del-derecho-romano-apuntes/>
- Vargas, L. (8 de mayo de 2013). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/jurisdicion-voluntaria-en-funciones-notariales>
- Verdera, B. (2005). *Los elementos definitorios de las arras en el derecho patrimonial*. Madrid.

## Apéndices

### FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

**Nombre:**

**Cédula N°:**

**Profesión:**

**Dirección:**

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

Comentario:

.....

Fecha:

Firma \_\_\_\_\_ CI:

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Miguel Ángel León Tenemaza**, con C.C: # **070399680-1** autor del trabajo de titulación: ***“La Nota Devolutiva en el Proceso de Calificación Registral: Alcance y Efectos”*** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 02 de septiembre de 2022

MIGUEL  
ANGEL  
LEON  
TENEMAZA

Firmado digitalmente  
porMIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA  
DN: cn=MIGUEL ANGEL LEON  
TENEMAZA o=EC o=SECURITY  
DATA S.A. 1 ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE  
INFORMACION  
Motivo: He revisado este  
documento  
Ubicación:  
Fecha:2022-08-30 15:51:05:00

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

Miguel Ángel León Tenemaza

C.C: 070399680-1



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La Nota Devolutiva en el Proceso de Calificación Registral: Alcance y Efectos		
<b>AUTOR(ES):</b>	Miguel Ángel León Tenemaza		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Dra. Teresa Nuques Martínez		
<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 Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	02-septiembre-2022	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	48
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Nota, Devolutiva, Calificación		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b>	<p>La Nota devolutiva, figura mediante la cual el Registrador de la Propiedad cuando observe que no son suficientes los recaudos aportados como soporte de la solicitud de inscripción de los instrumentos que se presentan ante el Registro, pero que, a su vez, que no amerita negar el mismo, requiere al solicitante "complementar" o "aclarar" y luego de realizada esa operación y consignados o no los documentos que requiere es que procede a decidir la inscripción o negativa del registro. Esta Figura si bien ha sido producto de la costumbre registral y se ha entendido por muchos violatoria del principio de legalidad y la actividad calificadora impuesta al Registrador, resulta digna de estudio y consideración en el contexto de una interpretación integral y sistemática del derecho y mediante la cual se pretende arribar a una conclusión más precisa respecto a su alcance, efectos y nuevos paradigmas. Recientemente, fue dictada una Resolución por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante la cual no sólo se define la "Nota Devolutiva", sino también se regulariza y limita su uso, lo cual, más que verlo desde el punto de vista cuestionable por la naturaleza de acto, su órgano emisor y las competencia que regula, podemos tomarlo como un modelo de un nuevo esquema que hará que el ciudadano pueda ejercer de manera más efectiva la defensa de sus derechos ante las irregularidades de los órganos del estado, e incluso visualizar una verdadera reforma legislativa y actualización.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono: 0985456578</b>	E-mail: león.tenemaza@cu.ucsg.edu.ec	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<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>	