



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

TEMA:

La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón San Vicente, provincia de Manabí, luego de la calificación registral.

AUTOR:

Abogado Manuel Ronny Aguas Zambrano

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 Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magíster en Derecho mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Ab. María José Blum, Ph.D

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

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, Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano

DECLARO QUE:

El examen Complexivo “La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón San Vicente, provincia de Manabí, luego de la calificación registral” ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el texto, 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

Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico del examen Complexivo: “La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón San Vicente, provincia de Manabí, luego de la calificación registral”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 2 días del mes de septiembre de 2022

Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano



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

INFORME URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, a metadata panel shows:

- Documento:** TRABAJO DE TITULACIÓN AB_AGUAS.23052022.docx (D141806586)
- Presentado:** 2022-07-06 16:17 (-05:00)
- Presentado por:** mariuxiblum@gmail.com
- Recibido:** teresa.nuques.ucsg@analysis.urkund.com
- Mensaje:** Fwd: Atento trabajo de titulación. [Mostrar el mensaje completo](#)

Below the metadata, it indicates that 4% of the 26 pages consist of text from 7 sources. On the right, a 'Lista de fuentes' (List of sources) table is visible:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	http://dspace.unl.edu.ec:9001/jspui/bitstream/123456789/15999/1...
	UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO / D139474190
	http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7474/1/T-UCSG-PO...
	Universidad Tecnológica Indoamerica / D23816863

The main content area shows the beginning of a text document, discussing the professional experience and daily practice of a notary public in the context of public deed registration. The text is partially obscured by a Windows watermark: 'Activar Windows. Ve a Configuración para activar Windows.'

INDICE GENERAL

RESUMEN.....	VII
ABSTRACT.....	VIII
INTRODUCCIÓN.....	1
DESARROLLO.....	6
EL DERECHO REGISTRAL.....	6
ELEMENTOS Y FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL	8
PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	9
EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	11
OBLIGACIONES Y SANCIONES DEL REGISTRADOR	15
LA ATRIBUCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA	16
PROPIEDAD.....	16
CARACTERISTICAS DE LA FUNCION CALIFICADORA DEL	18
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.....	18
LOS RESULTADOS DE LA CALIFICACION	19
EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES Y SEGURIDAD JURÍDICA	20
LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN.....	21
CASOS EN LOS QUE SE SIENTA LA NEGATIVA	23
DEMANDA Y LA NEGATIVA	26
VULNERACIÓN AL DEBIDO PROCESO.....	28
EL COGEP Y LOS PROCESOS DE IMPUGNACIÓN DE LAS NEGATIVAS DE	28
INSCRIPCIÓN.....	28
DERECHO COMPARADO.....	29
LEGISLACIÓN COLOMBIANA.....	29
LEGISLACIÓN VENEZOLANA.....	31
LEGISLACIÓN ARGENTINA	33
MARCO METODOLÓGICO.....	34
TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	35
MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	35
TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN	35
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN	36
PROPUESTA	38
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	39

RESUMEN

El registro de la propiedad es una sociedad de derecho público que cumple el rol de inscribir instrumentos públicos, títulos y demás documentos que se permiten inscribir dentro del registro, de acuerdo a lo que expresa el Art.1 de la ley de Registro (1980) se debe proporcionar los siguientes objetos; servir de tradición, dar publicidad a contratos, garantizar autenticidad. Por su parte, el registrador de la propiedad debe otorgar seguridad jurídica a los procesos registrales; es el responsable de calificar los diversos actos registrales con la finalidad de proceder con la inscripción de aquellos procesos que se encuentren amparados en la legislación vigente. El objetivo del presente estudio es analizar el ejercicio efectivo de los derechos del registrador de la propiedad en los juicios originados en la negativa de inscribir determinado documento. La metodología es de tipo cualitativa y se aplicarán los métodos análisis-síntesis y descriptivo. Como resultado del estudio se argumenta jurídicamente la necesidad de plantear una propuesta de reforma del artículo 11 de la Ley de Registro.

Palabras Claves: Registro de la propiedad, registrador, derecho registral, negativa de inscripción.

ABSTRACT

The Property Registry is a public law society that fulfils the role of registering public instruments, titles and other documents that are allowed to be registered in accordance with Art.1 of the Registration Act (1980) the following objects must be provided; serve as tradition, publicize contracts, ensure authenticity. For its part, the property registrar must grant legal certainty to registration processes; is responsible for classifying the various registration acts in order to proceed with the registration of those processes that are covered by current legislation. The objective of this study is to analyze the effective exercise of the rights of the property registrar in lawsuits arising from the refusal to register a certain document. The methodology is qualitative and analysis-synthesis and descriptive methods will be applied. As a result of the study, the need to propose a reform of article 11 of the Registration Act is legally argued.

Keywords: Property registration, registrar, registration right, refusal of registration

INTRODUCCIÓN

El campo de estudio de la investigación es el registro de la propiedad que se caracteriza por ser una sociedad de derecho público con el objeto de inscribir instrumentos públicos, títulos y demás documentos que se permiten inscribir dentro del registro, de acuerdo a lo que expresa el Art.1 de la ley de Registro (1980) se debe proporcionar los siguientes objetos; servir de tradición, dar publicidad a contratos, garantizar autenticidad (Esquivel, 2008; Chacón, 2017)

El campo de acción de la presente investigación es el derecho registral, que según Villavicencio (2013):

Este tipo de derecho se encuentra implementado partiendo de un órgano definido como es el Registro de la Propiedad, con el fin principal de normar el ámbito disciplinario integral de la publicidad de la situación jurídica en la que se encuentren los inmuebles (p. 129)

Según Castillo (2005): “En la parte material del Derecho registral se situarían los principios y reglas que determinarían que derechos pueden inscribirse, los presupuestos necesarios para que se haga, así como cualesquiera otras que sirvan para concretar su alcance” (p. 72). En otras palabras, el derecho registral permite regular y controlar la constitución, publicidad y las incidencias que se produzcan en el orden formal y físico del estado registral; los derechos y relaciones jurídicas para concretar la seguridad social. (Solano, 2002; Plúa-Parrales, 2019).

Actualmente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados son las entidades responsables de brindar los servicios registrales inmobiliarios y mercantiles; entre los beneficios se encuentran las inscripciones de los diversos actos registrales establecidos en la ley. El registrador de la propiedad es el responsable de brindar seguridad jurídica a los procesos registrales; además es quien califica los diferentes actos registrales con el objetivo de proceder con la inscripción de aquellos procesos que se encuentren amparados en la legislación vigente (Delgado, 2016). Según Antonio (2011) el Registrador no aplica derecho, sino que controla la actuación del notario.

El proceso de calificación registral es un poder otorgado por el legislador al registrador de la propiedad con el fin de que examine la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la

inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. En otras palabras, el registrador de la propiedad posee un rol importante en este proceso y requiere un conocimiento amplio al momento de su aplicación debido a que de esto depende que se garantice o no la inscripción (Delgado, 2016; Correa, 2017).

Es decir, este poder se basa en el principio de la legalidad mediante el cual el Estado busca brindar las garantías de que todo aquello que se publique en el Registro es válido y puede surtir efectos frente a terceros (Correa, 2017). La Ley circunscribe los medios de calificación a los documentos presentados y al contenido del registro, sin que el Registrador pueda valerse de conocimientos externos diferentes a los citados (Ley Derecho, 2014). Por otro lado, la calificación registral es una función jurídica de control de legalidad, es aquí donde se selecciona todo lo que debe inscribirse y rechaza todo aquello que sea pura obligación; es una función de responsabilidad personal y es inexcusable, no pudiendo alegar el Registrador ninguna razón que lo impida. (Ley Derecho, 2014). Además, es imperativo indicar que la inscripción responde al cumplimiento del principio de publicidad de los documentos que se presenten, debiendo negarse los registrados solo en los casos que la ley así lo determina. Según Pérez Rojas (2018) definió a este principio de la siguiente manera: “El principio de publicidad, puede ser definido como el conjunto de medios que se utilizan para divulgar noticias, existiendo la publicidad comercial y registral”

En los registros de la propiedad el ciudadano puede inscribir actos, contratos, resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad, concesiones administrativas y bienes de dominio público, etc. En otras palabras, esta institución está llamada a brindar seguridad jurídica, reducir el tráfico jurídico y ahorrar costes de transacción. Por otro lado, hace público los hechos, actos y derechos inscritos (Delgado, 2014; Rojas, 2018).

Según el artículo 11 de la Ley Registral manifiesta:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibile como en el caso de no ser auténtico

el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

Se puede evidenciar que la regla general es la inscripción y la excepción sería la negativa; sin embargo, un proceso que debería ser ágil y simple, en la mayoría de los casos se entorpece debido a que se extralimitan y piden cosas que se encuentran alejadas a sus competencias y sin apego a la ley.

Además, el art. 11 describe el trámite a seguir por el interesado que ha obtenido una negativa de inscripción:

De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien 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, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

El Art.334 del COGEP, describe a modo de ejemplo los procedimientos voluntarios jurisdiccionales, señalando en la parte final que: “También se sustanciarán por el procedimiento previsto en esta Sección los asuntos de jurisdicción voluntaria, como el otorgamiento de autorizaciones o licencias y aquellas en que por su naturaleza o por razones del estado de las cosas, se resuelvan sin contradicción.” Por lo anterior, expuesto se evidencia que este es el procedimiento más adecuado para la negativa de inscripción.

La calificación registral es un mecanismo eficaz mediante el cual el registrador de la propiedad comprueba que procede la inscripción de un acto o

contrato; por otro lado, también puede concluir que no procede la misma, y en este caso debe sentar la negativa fundamentada en derecho; es decir definir y aclarar cuál de las causales establecidas en la Ley no se cumplen (Correa, 2017).

Es aquí donde surge el problema de investigación debido a que el usuario puede iniciar un proceso de impugnación de la negativa de inscripción ante el juez competente; este proceso es un derecho del usuario de solicitar la inscripción de un documento previamente negada en el registro de la propiedad perteneciente a su Cantón. Una vez presentada la impugnación en sede respectiva, se considera que deviene el desarrollo de un debido proceso para ambas partes, hasta que se llegue al fallo que corresponda en derecho. La figura jurídica de la impugnación a la negativa del Registrador de la Propiedad a inscribir determinado documento; se encuentra plasmado en el literal a incisos del 9 al 14 del artículo 11 de la Ley de Registro los cuales expresan lo siguiente:

De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien 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, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Si se mandare por el Juez o el Tribunal Distrital de lo Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicara al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

Por otro lado, en el literal d del artículo 15 de la Ley de Registro “Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción” y Art. 16:

Conocimiento de quejas. - La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

Se puede evidenciar que después de haber llevado el debido proceso la demanda de impugnación planteada por el usuario afectado y habiendo el juez fallado a su favor, al registrador de la propiedad no le queda mas que ejecutar la sentencia del juez; en este sentido se vulnera el derecho a la legitima impugnación que tiene todo ciudadano cuando pierde un juicio y que así lo establece la constitución del Ecuador. Por otro lado, en el momento que el juez ordena la inscripción de una escritura pública, y conociendo que esta tiene notorios vicios de nulidad, pone en riesgo la seguridad jurídica que debe dar el registrador de la propiedad y que la Ley de Registro así lo establece. En base a lo anterior expuesto, no se observa una suficiencia proporcional para que el registrador de la propiedad pueda ejercer su derecho a la defensa de la resolución de inscripción del juez competente en primera instancia sobre sus acciones o causas que en su contra se presentaren.

En otras palabras, se niega a los Registradores la oportunidad de disponer de un eficiente mecanismo de defensa e impugnación. El accionar del registrador se encuentra descontextualizada y es urgente un cambio o actualización de la ley que regula esta actividad. Mendoza (2016) afirmó que es imperativo agilizar para que sea eficiente el Derecho Registral como lo exige la sociedad.

El autor desarrollará el siguiente estudio debido a que en base a su experiencia y su diaria practica profesional ha evidenciado que en muchos de los casos la subjetividad esta presente en la calificación de las escrituras públicas para su inscripción. Por otro lado, se buscará generar resultados que evidencien la problemática y concientice a los registradores de la propiedad para que su accionar en la calificación de los registros de las escrituras públicas se sujeten a la ley y así evitar causar perjuicio a los usuarios del servicio.

Como objetivo general del estudio se plantea: Analizar el ejercicio efectivo de los derechos del registrador de la propiedad en los juicios originados en la negativa de inscribir determinado documento. Como objetivos específicos se plantean: revisar las bases teóricas y conceptuales sobre el derecho registral, los registros y el registrador de la propiedad y las negativas de inscripción; definir el marco metodológico del estudio; analizar los factores críticos que influyen en la negativa de inscripción de las escrituras públicas por los registradores de la propiedad; plantear una propuesta de reforma del artículo 11 de la Ley de Registro.

Como preguntas de investigación se plantean: ¿Cuáles son las bases teóricas y conceptuales que sostienen la investigación? ¿Qué negativas se presentan en el registro de una escritura pública? ¿Cuáles son las negaciones en el registro de propiedad más recurrentes? ¿La ciudadanía tiene conocimiento sobre las negativas en el registro de propiedad? ¿La ley de registro norma claramente como se debe realizar el procedimiento de negativa?

DESARROLLO

EL DERECHO REGISTRAL

Según Solano (2002) el derecho registral agrupa principios y normas cuyo objetivo es de controlar y regular la constitución y publicidad con su incidencia en el orden formal y material del estado registral; los derechos y relaciones jurídicas a los fines de la seguridad social. Guevara Manrique (1988) agregó que este derecho permite regular la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.

Según Torres y Bernal (2013) el derecho registral son los principios y reglamentos encargados de regular los organismos estatales cuya función es de registrar personas, hechos, actas, documentos o derechos, como también la manera como se deben aplicar estas registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que de ella deriven. Pérez Rojas (2018) acotó que estas normas jurídicas ordenan las relaciones entre personas y su fin es la publicidad registral; además esta rama del derecho permite que la ciudadanía este informada de los actos de la vida pública,

dándole seguridad jurídica al usuario del servicio y se caracteriza por ser de orden público, protector y legítimo y además constituirse en ser regulador.

Siguiendo con esta revisión conceptual Delgado (2016) indicó:

el derecho notarial es aquella rama del derecho que está destinada, a través de sus normas jurídicas, a regular la actividad del Notario, a dotar de certeza y seguridad jurídica a los hechos e instrumentos públicos, a ciertos actos o contratos que se llevan a efecto ante él y la subsecuente custodia de documentos o valores. También regula y estudia las funciones notariales, la responsabilidad notarial, los procesos notariales, los instrumentos públicos notariales protocolares e instrumentos notariales extra protocolares (p.12-13).

Para Guillermo Cabanellas (2009) el derecho notarial agrupa principios y normas que regulan y controlan la organización de la función notarial y de la teoría formal del documento público. Según Villavicencio (2013):

Este tipo de derecho se encuentra implementado partiendo de un órgano definido como es el Registro de la Propiedad, con el fin principal de normar el ámbito disciplinario integral de la publicidad de la situación jurídica en la que se encuentren los inmuebles (p. 129)

Castillo (2005) indicó que este derecho contempla reglas claras que definen que derechos pueden inscribirse, y los presupuestos necesarios para que se haga, así como

cualesquiera otras que sirvan para concretar su alcance. De igual manera Mengual y Mengual (c.p. Delgado, 2016) manifestó que el derecho notarial es parte del derecho público y sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales, mediante la intervención de un funcionario público. En el tercer Congreso Internacional de Derecho Notarial se estableció “que el derecho notarial es el conjunto de disposiciones legislativas reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial” (Delgado, 2016, p.13).

Según Mendoza Orantes (1992) este derecho:

Es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos,

derechos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas. (contraportada)

Para el Doctor René Rolando Rivera Argueta (1976) el Derecho Registral: Es el conjunto de normas y principios, que regulan la registración de la constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (p.20).

ELEMENTOS Y FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL

El derecho registral es una disciplina que plantea mecanismos e instituciones encargadas de la publicidad de actos jurídicos vinculados a la persona y a los bienes con la finalidad de precautelar la seguridad jurídica. Entre sus elementos se encuentran:

1. Los sistemas registrales (los que están establecidos por las leyes, pudiendo ser declarativos o constitutivos.
2. Los principios registrales
3. Los organismos registrales (creados por leyes)
4. Procedimientos necesarios para obtener publicidad
5. Hechos y relaciones jurídicas tuteladas por el Derecho Registral y sus efectos jurídicos. (Pérez, 2018, p. 7).

La principal fuente del derecho registral es la ley, y entre las complementarias se encuentran la doctrina, la jurisprudencia y la costumbre. Dentro de estas categorías se encuentran el Código Civil, Código de Comercio. Según la Dra. Norma Plaza García (2006) las fuentes legales del derecho registral son:

En el Derecho Registral Mercantil e Inmobiliario nos encontramos como fuente, la propia Ley de Registro, que es parte del Derecho Público, las normas contenidas en la Constitución Política, que prevalecen sobre cualesquiera otras, la Ley Orgánica de la Función Judicial, la Ley Orgánica

del Consejo Nacional de la Judicatura; la Ley Notarial y la de Modernización subsidiariamente (p.30).

PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL

A continuación, se realizará una breve revisión de los principios del derecho registral

(Delgado, 2016; Pérez, 2018; Chacón, 2017; Astudillo, 2009):

- 1. Principio de legalidad:** se debe fundamentar sujeto a la ley y solo lo que esta permite que se registre. Este principio permite llevar un control adecuado de la propiedad, para dar una fiel certificación de la situación jurídica de un bien. La Ley de Registro en su Art. 19 dice que “En cada uno de los registros que se debe llevar de acuerdo con la ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.” Este principio también esta relacionado con el examen previo que se realiza a todo título que se trate de registrar, es decir, verificar o calificar que solo tengan acceso a los asientos registrales, los títulos válidos y perfectos; se realiza un análisis de la licitud del acto o contrato y su compatibilidad con las normas legales vigentes y los asientos registrales ya existentes.
- 2. Principio dispositivo:** este obliga al registrador a actuar conforme las disposiciones establecidas en los distintos cuerpos legales.
- 3. Principio de rogación:** quiere decir que no se puede registrar de oficio, sino que se requiere de la petición de alguien. Para Roca Sastre, el fundamento de este principio radica en la consideración de que el registro de la propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares.
- 4. Principio de exactitud:** Los asentamientos registrales tienen que conservar fidelidad con el título o la providencia.
- 5. Principio de buena fe:** Según el Art. 722 del Código Civil “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse”.
- 6. Principio de fe pública:** El Art. 1717 del Código Civil Ecuatoriano expresa:

El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra las declaraciones.

Al afirmar que un documento goza de fe pública, se supone que se encuentra revestido de autenticidad. Este principio se funda en la credibilidad impuesta por el Estado en sus instituciones de autenticación y registración (Gonzales, 2010).

7. Principio de Escritura: La literalidad es indispensable en todo sistema registral, pues no existe registro sin documento, y no existe documento sin forma escrita. El Registrador debe cumplir con lo señalado en los Arts. 41,42, 44, y 45 de la Ley de Registro.

8. Principio de reforma: El Art. 43 de la ley de registro dice lo siguiente:

La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales, solo podrá suplirse por escritura pública. La falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del Tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos.

En otras palabras, el registrador puede rectificar la inscripción.

9. Principio de tracto sucesivo: El tracto es el espacio que media entre dos lugares. Es decir que los asientos del registro deben seguir un orden, como el de una cadena de eslabones, uno a continuación de otro y si falta uno no existe continuidad. Este principio facilita la certificación de la situación jurídica de un bien. Se conoce como tracto sucesivo a “la historia legal y secuencial de los sucesivos propietarios de un determinado inmueble” (Ordóñez & Izquierdo, 2006), de modo que “el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”, en palabras de Roca Sastre (Sánchez Calero & Sánchez-Calero Arribas, 2009)

10. Principio de marginación: garantiza el control de la propiedad, y da una fiel certificación de la situación jurídica de un bien. La Ley de Registro en

su Art. 19 dice que “En cada uno de los registros que se debe llevar de acuerdo con la ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.”

11. Principio de publicidad: busca garantizar que toda persona conozca el contenido de las inscripciones, es decir, que nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción.

12. Principio de prelación: Es también conocido como principio de prioridad y permite establecer la preferencia y rango del instrumento ingresado al registro sean determinados por su fecha de presentación, según lo cual la “inscripción más antigua rechaza a las posteriores que le sean incompatibles y no la modifiquen puntual y expresamente, produciéndose, con su aplicación, una suerte de cierre o bloqueo registral que genera un status en favor del titular inscrito” (Ordoñez & Izquierdo, 2006).

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

El derecho registral cuenta con organismos que permiten cristalizar y materializar sus funciones; sin estas no se podría verificar los principios universales de este derecho. Entre los organismos se encuentra la oficina del registro y el registrador. Esta oficina se encarga de registrar todos los actos y contratos que sean susceptibles de inscripción, aplicando la publicidad necesaria a tal acto, con el objetivo de que sea conocido por todos quienes requieran tal información; Para el autor Ramón Roca Sastre, citado por (Caicedo, 2001), el registro de la propiedad “es la institución jurídica que tiene por objeto fundamental dotar de forma pública y solemne a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre finca” (p. 22).

Según Cabanellas (2011) el registro de la propiedad es una dependencia pública que califica, anota, inscribe, y certifica los actos y contratos que pueden constar en dicha instancia, conforme a los bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente. Según Villalva Plaza (2013):

la gran influencia de la función social y ambiental de la propiedad inmueble, la misma que encuentra en el Registro de la Propiedad el medio idóneo para darle publicidad y hasta verificar su cumplimiento, por lo que aquella

institución constituye el medio apropiado para cumplir también tales finalidades” (pp. 45-46).

Por su parte Pérez Fernández del Castillo (2000) no definió derecho registral sino que definió el derecho del registro público de la propiedad como: “conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos” (p.66). El diccionario de la lengua española la definió como el organismo que permite la inscripción por el registrador de todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños y se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes. Sánchez Román, citado por Alfonso de Cossio y Corral (1956), lo definió como:

Un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan y aún en cuanto modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes (p.69).

Según el Art. 2 de la Ley del Registro indica que: “En la cabecera de cada Cantón habrá una oficina a cargo de un registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art. 1 de esta Ley”. El art. 1 de esta ley manifiesta:

OBJETO DEL REGISTRO Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

La oficina de registro es de carácter público, es decir, cualquier ciudadano puede solicitar información sobre cualquier acto o contrato inscrito en este. Por ejemplo, en caso de ser un registro de la propiedad, el ciudadano puede conocer todas las modificaciones jurídicas de los inmuebles; y en caso de ser registro mercantil, se puede verificar las limitantes del dominio de bienes muebles, tales como la prenda industrial o la comercial, entre otros contratos de los cuales se

derivan efectos jurídicos importantes no solo para las partes, sino para terceros interesados. Los documentos inscritos en la oficina del registro gozan de presunción de validez y exactitud, es decir, deben brindar seguridad jurídica. Esto genera confianza y permite que la corriente comercial y el tráfico de bienes muebles o inmuebles sea mayor (Pérez, 2018).

La oficina de registro se encuentra dirigida por el registrador, quien debe ser una persona honesta, preparada y con principios éticos, debido a que su accionar no solo es jurídico, sino que también es moral. Según Torres Cabrera y Bernal Ordoñez (2013):

El Registrador de la Propiedad da fe pública sobre la legalidad, autenticidad, antecedentes e historia del dominio. Sus asientos y certificaciones, son definitivos. Dan publicidad sobre patrimonios privados y estatales. Facilita su transmisión y financiación con la certeza de cuál y quién es el dueño responsable. Solo lo que dice el Registro se considera veraz” (pp. 388-389).

Por otro lado, “El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos reales sobre inmuebles” (Carral & De Teresa, 1970, p. 94). Los deberes y atribuciones del registrador se encuentran determinados en el artículo 11 de la Ley del registro:

- Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley,
- Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;
- Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;
- Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;
- Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

- Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- Los demás que la Ley le imponga.

En lo que concierne con la dependencia de los registradores de la propiedad, el Art. 19 de la ley del sistema nacional de registro de datos públicos (2010) manifiesta:

Art. 19.-Registro de la Propiedad. - De conformidad con la Constitución de la República, 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. Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento. Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez. Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público. También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

La importancia del registro de la propiedad radica en que no existe propiedad sin registro, es decir, una escritura puede ser válida, pero si no se registra no se cuenta con la propiedad; en otras palabras, el registro de la propiedad es un factor clave para los efectos jurídicos de la propiedad (Maza, 2013). Entre las principales funciones que tiene este organismo se encuentran: Ser el único medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; Proporcionar la suficiente publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; Garantizar que la información que entregan tenga la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse; Garantizar Seguridad jurídica del tráfico de los derechos reales; Publicidad garante de la propiedad y adquisición de los derechos reales; Proporcionar celeridad en todos los procesos de calificación e inscripción de los derechos reales; avalan la legitimidad, autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos y documentos públicos que deben registrarse (Correa, 2017; Dávila, 2018; Herrera, 2016).

OBLIGACIONES Y SANCIONES DEL REGISTRADOR

El registrador de la propiedad será condenado a pagar multa en los siguientes casos:

1. Si dejare de anotar en el repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción en el acto de recibirlos;
2. Si no cierra diariamente el repertorio, conforme a lo prescrito en la ley;
3. Si no lleva los registros en el orden que previene la presente ley;
4. Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
5. Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta ley;
6. Si diere certificados o copias inexactas y
7. Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la ley (Pérez, 2018).

Entre las obligaciones del registrador se encuentran:

1. Inscribir o anotar los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

2. Inscribir los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada.
3. Inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público.
4. Proporcionar seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorecer la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorrar costes de transacción.
5. El registrador tiene la obligación de hacer públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

LA ATRIBUCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

En las conclusiones del XVI Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en Valencia, España, en 2008, se dijo:

...También constituye base y justificación de la calificación...,(la) interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y seguridad jurídica, que obligan a la propia administración al sometimiento a la legalidad y a la adopción de instrumentos que garanticen ese superior valor que es la seguridad jurídica, entre los que se encuentran los que integran la seguridad jurídica preventiva. Los sistemas registrales más eficientes en la consecución de este fin son aquellos que no se limitan a hacer descansar sólo en el sistema judicial la solución de los conflictos, sino que lo previenen, adoptan instituciones de control preventivo que impidan la aparición de litigios (Milano, 2012, p. 255).

El control del documento que realiza el registrador se hace efectivo a través de la actividad calificadora, con los límites legales que se le atribuyen. “La calificación es resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían al engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos” (Milano, 2012, p. 255). Al decir de Moisset de Espanés “Notario, registrador y juez, todos ellos califican, pero cada uno, en atención a la función que cumple, con una óptica distinta: el notario, la viabilidad; el registrador, la admisibilidad; el juez, la validez” (p.133). En palabras de Díez-Picazo (2008) la calificación se trata de “un enjuiciamiento que el registrador realiza

sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos”.

La calificación registral constituye un proceso de evaluación integral de los títulos presentados al registro y así determinar la procedencia o no de su inscripción. En este proceso el registrador debe actuar de forma independiente, personal, indelegable y obligatoria. Cuando un documento es ingresado al registro, este debe velar por garantizar el sistema de protección jurídica. La calificación, con su alcance, extensión y efectos, es la que fija si el acto formalizado en el documento se inscribe o no. Es importante tomar en cuenta lo manifestado por Ordoñez e Izquierdo (2006): “Todo acto de calificación exige forzosamente de amplios conocimientos jurídicos, a la par que de la correcta aplicación de la Ley” (p. 108).

La calificación es el poder que la legislación le otorga al registrador de la propiedad con el fin de que analice la legitimidad y legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, en cuya virtud se solicita la inscripción; de igual manera verifica la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. En otros términos, este poder se sustenta en el principio de legalidad, mediante el cual el Estado garantiza que todo lo que publica el registro es válido y puede surtir efectos frente a terceros. El contenido de este poder varía según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, que son los vehículos adecuados para solicitar la inscripción del acto en el Registro de la Propiedad. Este proceso es considerado como una función diferente de las judiciales, administrativas o de jurisdicción voluntaria, sin perjuicio de que alguna de las notas que las adornan, puedan ser aplicadas a la misma (Ley Derecho, 2014).

El efecto de este proceso es la extensión, suspensión o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada. De igual manera, este no impide que el procedimiento siga en otras instancias, tales como, los tribunales. La Ley circunscribe los medios de calificación a los documentos presentados y al contenido del registro, sin que el Registrador pueda valerse de conocimientos externos diferentes a los citados. Por otro lado, se caracteriza por ser: una función jurídica de control de legalidad, donde se selecciona aquello que solamente debe inscribirse, rechazando todo aquello que sea pura obligación; es una función de carácter; puede ser unipersonal y compartida; es de actuación de responsabilidad personal; es una función inexcusable que debe prestarse

siempre, no pudiendo alegar el registrador ninguna razón que lo impida; por último, es una función independiente, ya que ninguna autoridad, no administrativa ni judicial, puede imponer al registrador una calificación, ni apremiarle para que la realice. (Ley Derecho, 2014).

Según Antonio Pau (2011) manifestó que el registrador es quien califica, y genera control de la legalidad de ese ordenamiento privado creado por el notario. En un sentido muy estricto podría decirse que el registrador no aplica el derecho, sino que controla la aplicación que hace el notario. Cornejo (2004) indicó el análisis que el registro efectúa para hacer efectivo el principio de legalidad se llama calificación y la función que en consecuencia de ello se ejerce se denomina función calificadora. (Cochia, 2004).

Según Villalba Plaza (2011) ha sido necesario definir responsabilidades y establecer a quienes les corresponde asumirla, debido a que si el ordenamiento jurídico manifiesta como verdad oficial la que brinda el registro, significa que ni el abogado ni el notario deben ejecutar labor investigativa. El registrador de la propiedad es el responsable de indicar quien es el propietario del inmueble y señalar las cargas que aparezcan en los asientos registrales; por otro lado, el acreedor del documento le corresponde cumplir con todos los requisitos a fin de que el documento fuere inscribible al momento del otorgamiento.

Para el tratadista Jaime Villava Plaza (2011), respecto de la calificación registral nos indicó que

si la ley de manera excepcional ha señalado las causales que impiden practicar una inscripción, ello significa que el Registrador de la Propiedad inexorablemente debe someter el documento presentado a su calificación, ya que solamente después de haber calificado está autorizado para negar la inscripción si es que el motivo encontrado se ajusta a una de las causales determinadas en la Ley, por lo cual concluimos que la calificación registral en Ecuador es reglada y no discrecional (p. 99).

CARACTERISTICAS DE LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Según Cochia (2014) la función calificadora del registrador tiene las siguientes características:

1. Es una función independiente, debido a que el registrador no se sujeta no obedece en el ejercicio de su función a ninguna directriz que provengan de instancias ajenas a el mismo.
2. Es un acto sujeto a responsabilidad: El registrador está sujeto a obligaciones y sanciones.
3. Es completa e integra debido a que debe contener en su totalidad la situación registral al ingreso del documento.
4. Es una función obligatoria del registrador que no puede dejar de cumplirla so

pretexto de oscuridad o silencio de la ley. La calificación supone un juicio de valor, en que corresponde meritar las condiciones de lo que se examina.

LOS RESULTADOS DE LA CALIFICACION

Entre los resultados se encuentran tres escenarios:

1. **Calificación totalmente favorable:** El registrador debe realizar la inscripción y entregar el título conforme lo establecido en el Art. 48 de la ley de registro que indica:

Art. 48.- El título se devolverá con nota de haberse inscrito designando el registro, número y fecha de la inscripción. Se expresará la fecha de esta nota y la firmará el Registrador. Además, en ella se hará mención del contenido de los documentos que, según el Art. precedente, deben quedar en poder del Registrador.

2. **Calificación parte favorable y parte desfavorable:** Esto se da cuando el instrumento presentado contiene dos o mas actos o contratos no conexos o subordinado. Según Jaime Villalva (2011) “Aquí se observa una razón que favorece la tesis de que en nuestra legislación lo que se inscribe es el acto o contrato y no el documento propiamente dicho, además que con esta posición se da fluidez a las transacciones inmobiliarias” (p. 113).
3. **Calificación totalmente desfavorable:** Se da cuando el registrador niega la inscripción conforme lo estipulado en el art. 11 párrafo primero que indica que la negativa del Registrador figurará al final del título cuya

inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se instituya.

EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES Y SEGURIDAD JURÍDICA

Según Milano (2012):

La seguridad jurídica implica el ejercicio de la libertad sin riesgo, de modo tal que el hombre pueda organizar su vida sobre la fe en el orden jurídico existente. En su fuero personal significa la carencia del temor a la realización de ciertos actos jurídicos y en su proyección social implica contar con los dispositivos necesarios para tutelarlos, sin desmedro del orden jurídico existente. (p.253).

Según Magaloni (1990):

La seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza. En alguna medida, una de las principales justificaciones de la existencia del Estado ha sido precisamente que, mediante el monopolio de la violencia, asegura la existencia de la sociedad y la paz interior. No sólo esto, sino que la observancia general de las normas jurídicas y mandatos de autoridad, permiten que los individuos se muevan dentro de un marco legal con igual libertad y autonomía y que realicen sus planes de vida. De ahí la pretensión de obligatoriedad inexorable que caracteriza a un ordenamiento jurídico.

La seguridad jurídica es considerada como un valor importante del derecho, incluso por encima del valor de la justicia y el bien común. Por lo anterior, el Estado a través de sus legisladores buscan materializar este valor en los preceptos constitucionales del país. Por otro lado, también es una garantía individual por medio de la cual se brinda un estado de certeza, es decir, brindar al gobernado un marco de hecho y de derecho que sirve de partida para la ejecución de un conjunto de actos jurídicos. La Seguridad Jurídica se encuentra contemplada en la Constitución de la República en el Art 82 el que dice: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

El tratadista Ossorio (2006) complementa el concepto de seguridad jurídica manifestando que es una condición clave para la vida y el correcto desenvolvimiento de las naciones y sus ciudadanos. Este principio debe brindar

garantías de la aplicación objetiva de la ley, de tal manera que los ciudadanos tengan pleno conocimiento de sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. La seguridad jurídica se traduce en que el Estado debe brindar una garantía constitucional de pertenecer a un Estado Constitucional de Derechos en búsqueda de la inviolabilidad de los derechos del ser humanos y la eliminación de toda arbitrariedad. En otras palabras, el ciudadano debe realizar sus actividades con pleno conocimiento de las consecuencias de sus actos, y por consiguiente, con verdadera libertad y responsabilidad de sus actos.

Por lo manifestado con anterioridad, en el sistema registral ecuatoriano nace la seguridad jurídica con la publicidad registral, con la inscripción de los instrumentos públicos, títulos, contratos traslativos de dominio, así como los diferentes gravámenes. El sistema registral debe contener un ordenamiento jurídico claro y sin vicios, sujeto a los principios constitucionales, garantizando la confianza y los derechos de sus ciudadanos. En este sentido es relevante la inscripción en el registro de la propiedad, debido a que garantiza que el bien existe y le pertenece a su titular en la forma definida en la inscripción, garantizando la seguridad jurídica del titular. Los efectos de la inscripción son: legitimación registral, inoponibilidad, fé pública registral, presunción de veracidad, salvaguardia judicial, protección judicial de los derechos inscritos.

LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN

Según Federico Quintana Aceves (s.f.) la figura de la negativa viene a representar el: “Sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una solicitud, petición o instancia formulada por escrito, por persona interesada, cuando la autoridad no la contesta ni resuelve en un determinado período” (p.2181). Otra de las definiciones la dio el profesor Cabanellas (2002): “Negación. I Denegación. I Repulsa. I Rechazamiento. I Proposición que niega algo. I Declaración de que es falsa una manifestación ajena”.

El registrador de la propiedad argumenta y sustenta su negativa conforme al artículo 11 numerales del 1 al 6, y en el artículo 12 de la ley del registro; además deberá argumentar de forma clara las razones que sustentan dicha negativa. Dicha negativa deberá estar debidamente fundamentada en derecho, lo de fundamentar o

motivar obedece a lo dispuesto en el Art. 76, numeral 7, literal l) de la Constitución del República:

Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

Samaniego Muñoz (2011) consideró que la motivación es un factor clave dentro de los actos y resoluciones de los poderes públicos; además manifestó que la motivación debe enunciar las normas o principios jurídicos en que se funda. Según el Art. 13 de la Ley del registro indica que:

Art. 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador asentará en el repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtieren en inscripciones. La anotación de que trata el artículo anterior se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle. Convertida la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquella, aun cuando en el intervalo de la una al otro se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble.

La negativa del registrador se evidenciará al final del título cuya inscripción se solicitó. El ciudadano podrá recurrir al juez competente, quien luego de un exhaustivo análisis dictará su resolución, la misma que será notificada al registrador. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del registrador se funde en la segunda causal, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal (Pérez, 2018).

Como consecuencia, ante la negativa de inscripción sentada por el

registrador, pueden presentarse tres posibilidades.

1. Que dentro del plazo de dos meses se satisfagan las observaciones realizadas por aquel funcionario, motivo por el cual la anotación provisional se convierte en inscripción y surte los efectos desde la fecha de la anotación provisional.
2. Que dentro del mismo plazo se acuda a la vía judicial con el recurso de recalificación de negativa, ante el Juez competente.
3. Que el recurso de recalificación de negativa se lo interponga fuera del plazo de los dos meses de vigencia de la anotación provisional y se obtuviere resolución favorable que ordena la inscripción, en cuyo caso los efectos de la inscripción no se retrotraerán a la fecha de la anotación provisional, por cuanto dicha anotación caduco por mandato de ley.

CASOS EN LOS QUE SE SIENTA LA NEGATIVA

Entre las causales establecidas para que el registrador asiente negativa de inscripción se encuentran (Pérez, 2018; Maza, 2013; Ávila, 2013; Alban, 2014):

- 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente:** se presenta cuando la escritura pública es falsa o es un documento simple que no tuviere ningún valor y que se lo pretenda inscribir. Esta causal considera aquellas inscripciones que directa o indirectamente contradicen los preceptos generales que orientan el sistema registral ecuatoriano, por lo anterior la ley acude a la expresión *si la inscripción es legalmente inadmisibles*, correspondiendo al Registrador de la propiedad en cada caso determinar si la inscripción es admitida o no por la Ley. Los documentos públicos por regla general deben presentarse mediante copias auténticas, según lo establecen los artículos 706 del Código Civil, 29 y 41 Ley Notarial, 91 y 167 del Código de Procedimiento Civil.
- 2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley:** el registrador de la propiedad puede negarse a la inscripción en el caso que no se hubiere cancelado los

impuestos del acto o contrato sujeto a inscripción. Lo anterior es coherente con lo establecido en el Art. 45 de la Ley Notarial:

Art. 45.- Las que se hubieren otorgado según el ordinal 7 del Art. 20, no tendrán valor alguno si no se pagan los impuestos respectivos sobre el verdadero valor del acto o contrato. Si en éstos hubieren intervenido o intervinieren extranjeros, serán ellos los que pagarán tales impuestos, además de los daños y perjuicios.

El control tributario asignado a los notarios y a los registradores de la propiedad se fundamenta en los artículos 19 letra b de la ley notarial, 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, 101 del Código Tributario y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en otras leyes que establecen obligaciones tributarias que deben ser satisfechas por los contratantes.

El art. 11 literal a) numeral 2 de la ley de registro indica que:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;

Lo anterior permite al registrador de la propiedad ejercer el control tributario respecto al pago de los impuestos que generan las situaciones jurídicas gravables que surgen directamente de los actos o contratos sometidos a inscripción.

3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón:

La ley de registro en su art. 2 manifiesta “Art. 2.- En la cabecera de cada Cantón habrá una oficina a cargo de un registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art. 1 de esta Ley”. En este sentido el art. 703 del Código Civil indica que el registrador tendrá a su cargo la inscripción de los títulos de dominio y de cualesquiera de los otros derechos reales sobre inmuebles, y si el inmueble estuviere ubicado en varios cantones deberá hacerse la inscripción en la oficina de registro de cada uno de ellos. Si se llegase a practicar la inscripción se aplica los efectos señalados en el Art. 712 del Código Civil que dice: "Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena". Y entre

esos artículos se menciona por regla general que la inscripción debe practicarse en el lugar en donde está ubicado el inmueble.

4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo: la calificación registral tiene la función de verificar si existen motivos de nulidad que pudieran afectar tanto al instrumento presentado como al acto o contrato contenido en dicho instrumento. El registrador de la propiedad esta autorizado por la ley para analizar y advertir el manifiesto de vicios en el documento presentado (vicios de nulidad en el instrumento o en el acto o contrato) para negar la inscripción, pues si la practicare, la inscripción estaría expuesta a ser cancelada por orden judicial y además sujeto a la responsabilidad por la inscripción indebida.

5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción:

En este sentido corresponde al registrador de la propiedad verificar que si se cumplen los requisitos de ley para realizar la inscripción, pues inclusive algunos de ellos deben quedar materializados en el asiento registral o acta de inscripción en relación a los actos o contratos sujetos a registración, conforme lo disponen los Arts. 41 y 42 de la Ley de Registro y Arts. 706, 707, 708 y 2334 del Código Civil. Se puede evidenciar que se han establecidos requisitos para practicar la inscripción en relación a los actos o contratos contenidos en los documentos presentados, para efecto de su verificación mediante la calificación registral se los puede agrupar: a) Requisitos en relación a los títulos de propiedad y de otros derechos reales; b) requisitos en relación a los testamentos, sentencias judiciales y actos legales de partición; y, c) requisitos en relación al contrato de hipoteca.

6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley:

El artículo 709 del Código Civil Ecuatoriano (2005) dice:

Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón.

La Constitución de la República del Ecuador (2008) garantiza entre los derechos a las personas, el de la seguridad jurídica y un derecho humano que, aunque es netamente patrimonial es de mucha importancia, cual es, el derecho a la

propiedad. El derecho a la seguridad jurídica está contemplado en el Art. 82 de la Constitución de la República y consiste en: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

7.- Si el acto o contrato está prohibido por la ley: En el registro de la propiedad se inscribe todo acto o contrato manifestado en el instrumento, título o documento público, por lo que si se presenta alguna prohibición legal a la celebración del mismo, implica que no puede celebrarse bajo ningún concepto, ni siquiera llenando determinada condición, pues hay imposibilidad absoluta de realizarlo, y si de hecho se lo celebrare la sanción contemplada por la Ley es la nulidad absoluta. La sanción a la violación de la prohibición legal de celebrar determinados actos o contratos se encuentra previsto en los art. 9 y 10 del Código Civil que indica:

Art.9.Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención.

Art.10.- En ningún caso puede el juez declarar válido un acto que la ley ordena que sea nulo.

Entre los casos que la ley prohíbe la celebración de determinados actos o contratos se encuentran: Donación de bienes raíces del hijo de familia; Donación y compra de bienes raíces del pupilo; Los contratos de compraventa y de permuta celebrados entre cónyuges y entre padres e hijos incapaces; Contrato de compraventa a favor del empleado público; Enajenación de predios comunales; Donación revocable otorgada bajo las formalidades de donación entre vivos en que donante se reserva facultad de revocarla;

DEMANDA Y LA NEGATIVA

Los administrados al ser notificados de la negativa tienen la posibilidad de impugnar ante los jueces competentes sujeto a los incisos 1 y siguientes del lit. a) del Art. 11 de la Ley de Registro “De la negativa del registrador se podrá ocurrir al juez competente, quien 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”. La resolución confirmará la negativa o requerirá la inscripción de lo concerniente.

Por otro lado, la ley de registro en los incisos tercero, cuarto quinto y sexto se señala:

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Como se evidencia este proceso de impugnación es un derecho definido por este cuerpo legal con el objetivo de que quien se sienta afectado por una negativa, la impugne ante un órgano jurisdiccional. Según Villalba Plaza (2013):

La Corte Constitucional para el Período de Transición ha expresado que la negativa del Registrador de la Propiedad se resuelve en un procedimiento sumarísimo, lo cual no implica que no sea de conocimiento y se analice el fondo del elemento que generó la negativa, como pudo ser la nulidad del título que se pretende registrar. (p. 435).

El trámite que debe darse al recurso o impugnación, es el especial y el juez para resolver de acuerdo al criterio de Jaime Villalva Plaza (2011), son las siguientes situaciones:

- a) La solicitud del interesado; y b) Las causas de la negativa. Luego si la resolución judicial dispone la inscripción no será susceptible de recurso alguno, y si la resolución fuera desfavorable porque se negare la inscripción, la ley posibilita interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior de la Provincia. Y por último, de la decisión de segunda instancia no será posible plantear recursos de casación por no tratarse de un juicio de conocimiento (p. 50).

VULNERACIÓN AL DEBIDO PROCESO

Jaime Santos Basantes (2009) determinó al debido proceso como esa: Garantía ciudadana de carácter constitucional, que debe aplicarse en todo tipo de procesos, es un principio jurídico procesal o sustantivo, según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente al juez de garantías penales.

Según Alonso Regueira (2013) el debido proceso no se cristaliza con el hecho de que se hayan cumplidos con los formalismos legales del derecho a la defensa, sino cuando se asegura que un proceso penal culmine con una decisión fundada, justa y razonable. Lo alegado permite definir al debido proceso como aquel que busca materializar la tutela jurisdiccional desde el inicio del proceso penal hasta su conclusión.

La Constitución de la República del Ecuador, en el enunciado del artículo 76 y en su numeral 7 literal m señala: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: Literal m Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos”. Se evidencia que todos los ciudadanos cuentan con el doble conforme, es decir, se deben realizar dos sentencias. En sintonía con la Ley de Registro, existe el doble conforme pero solo para el afectado dejando a la otra parte en este caso al funcionario público (registrador de la propiedad), sin el derecho a acudir a un recurso de apelación. También si no puede contar el registro con un asesor jurídico se encuentra procesos en que no actúa como parte procesal.

EL COGEP Y LOS PROCESOS DE IMPUGNACIÓN DE LAS NEGATIVAS DE INSCRIPCIÓN

El actual COGEP resalta la importancia de la oralidad para llevar adelante los procesos. En este sentido, si los registradores de la propiedad deben concurrir a juicio, este la desplegará en audiencias orales entre otros recursos procesales. La audiencia se encuentra normada en los Arts. Del 79 al 87, 292 y siguientes, 297 y siguientes, 333 número 4 de la norma procesal, singularizo por su interés para la ocasión el inciso séptimo del Art. 79 “Se resolverá de manera motivada en la misma

audiencia. Las personas serán notificadas con el solo pronunciamiento oral de la decisión. Para la interposición de recursos, los términos se contarán a partir de la notificación de la sentencia o auto escrito”. Art. 86 numeral 2 y su enunciado “Comparecencia a las audiencias. Las partes están obligadas a comparecer personalmente a las audiencias, excepto en las siguientes circunstancias. 2 Que concurra procurador común o delegado con la acreditación correspondiente, en caso de instituciones de la administración pública”.

A más de las audiencias el juez deberá valorar los diferentes elementos de convicción, es decir, los elementos probatorios para dictar su fallo en las causas que conoce, por ello es que el Código Orgánico General de Procesos se refiere a la prueba a partir del Art. 158 hasta el Art. 232 y todo esto es de interés registral cuando una negativa ha sido impugnada y existe la necesidad ineludible de demostración, de verificación o investigación de la verdad de aquello que se ha afirmado en el proceso, lo que nos lleva a tener presente la trascendencia de la prueba en todo proceso sea este en vía administrativa o jurisdiccional. El Código Orgánico General de Procesos, en su artículo 158, determina que: “la prueba tiene por finalidad llevar a la o al juzgador al convencimiento de los hechos y circunstancias controvertidos”.

DERECHO COMPARADO

LEGISLACIÓN COLOMBIANA

La República de Colombia expidió la ley 40 de 1932 que reguló la matrícula de la propiedad inmueble, con la vigencia del Código Civil colombiano; de tal manera que la tradición operaba al inscribirse el negocio jurídico en el primer libro, mientras que el libro de matrículas permitía conocer la historia del inmueble. El título 43 del Código Civil, la ley 40 de 1932 y las normas creadoras de los demás libros, incluyendo el sistema de matrícula inmobiliaria implantado a partir del 1934 para individualizar la tradición de cada inmueble, fueron derogados por Decreto Ley 1250 de 1970; esta ley 1250 da inicio al sistema de folio real que tuvo vigencia de 1978 hasta 1995. Finalmente, gracias a la tecnología de punta se aplicó el tercer sistema denominado Folio Magnético desde 1995 con el traslado masivo del

sistema de folio en cartulina y aún el de las matrículas del antiguo sistema (Maza, 2013; González, 2014).

En el Estado colombiano a cada inmueble se le destina un folio real propio donde se relata la historia jurídica del mismo, en este sentido el principio de especialidad comprende:

1. La determinación exacta del titular, que exige los datos necesarios para asegurar su identidad. En caso de ser varios titulares, se determina exactamente la cuota de cada uno.
2. La determinación exacta del inmueble sobre el cual recae el derecho real, en términos que permitan identificarlo e individualizarlo, de tal manera que lo reflejado en el registro coincida con la realidad física. Como consecuencia, se debe fijar la naturaleza del inmueble, la delimitación, características, elementos físicos y partes integrantes.
3. La determinación clara y precisa de los derechos inscribibles y los datos que permitan precisar el alcance de los mismos como son: naturaleza, extensión, modalidades, condiciones suspensivas, resolutorias, etc.

En el ordenamiento jurídico colombiano solo se inscriben los títulos válidos y que reúnan los requisitos exigidos por la ley para su registro; caso contrario opera el rechazo del registro del documento. El proceso de calificación colombiano corresponde a un análisis y examen minucioso que efectúa el registrador a los documentos sujetos de registro, con el objeto de evidenciar si reúnen los requisitos contemplados por la ley para su validez y registro. Si como resultado del proceso de calificación se concluye que carece de algunos requisitos para formalizar la inscripción; se procede con la devolución del documento, para que se proceda con la corrección o se subsanen las causales que no permiten el registro. Mediante este proceso se evita que ingresen al registro los documentos nulos, en virtud de la finalidad del registro de la propiedad, el cual es, brindar seguridad jurídica al comercio inmobiliario y no favorecer al tráfico ilícito de los inmuebles. Se evidencia que la legislación colombiana no legisla la negativa de inscripción como tantos casos que existen en el ordenamiento jurídico ecuatoriano; sin embargo, se define con mayor precisión los actos que son sujetos a inscripción y la forma como se lo realiza.

LEGISLACIÓN VENEZOLANA

La ley de registro público y notariado de Venezuela indica lo siguiente:

Función calificadora

Artículo 38. El Registrador Titular está facultado para ejercer la función calificadora en el sistema registral

Negativa registral

Artículo 39. En caso de que el Registrador rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, el interesado podrá intentar recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, la cual deberá, mediante acto motivado y dentro de un lapso no mayor a diez (10) días hábiles, confirmar la negativa o revocarla y ordenar la inscripción.

Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado el recurso, sin perjuicio de la responsabilidad del funcionario por su omisión injustificada.

El administrado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa para ejercer los recursos pertinentes. En caso de optar por la vía administrativa esta deberá agotarse íntegramente para poder acudir a la vía jurisdiccional.

Fundamento de la Calificación

Artículo 40. Al momento de calificar los documentos, el Registrador Titular se limitará exclusivamente a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no prejuzgarán sobre la validez de título ni de las obligaciones que contenga.

Efecto Registral

Artículo 41. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme.

Para información general en dicho país también existe la municipalización del Registro, obsérvese:

Catastro

Artículo 44. El Catastro Municipal será fuente de información registral inmobiliaria.

Requisitos mínimos

Artículo 45. Toda inscripción que se haga en el Registro Inmobiliario relativa a un inmueble o derecho real deberá contener:

1. Indicación de la naturaleza del negocio jurídico.
2. Identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales.
3. Descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral.
4. Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

Modificaciones

Artículo 46. En las siguientes inscripciones relativas al mismo inmueble no se repetirán los datos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, pero se hará referencia a las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se encuentre la inscripción.

Contenido de la constancia

Artículo 47. La constancia de recepción de documentos deberá contener:

1. Hora, fecha y número de recepción.
2. Identificación de la persona que lo presenta.
3. Naturaleza del acto jurídico que deba inscribirse

Como se puede evidenciar el ordenamiento venezolano permite la apelación de la negativa de inscripción, es decir, que existe una Dirección Nacional de Registros y del Notariado; este organismo asegura que el registrador de la propiedad cumpla con sus funciones sujeto a la ley. En Ecuador el conocimiento de las negativas les corresponde a los jueces, incrementando el número de causas judiciales por situaciones de plena administración que bien podrían ser tratadas por una autoridad administrativa como se lo hace en este país.

LEGISLACIÓN ARGENTINA

La Ley 17 de la República Argentina trata sobre la inscripción en los siguientes artículos:

APITULO II

De la inscripción. Plazos. Procedimientos y efectos

Artículo 4º - La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

Artículo 5º - Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.

Artículo 6º - La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

Artículo 7º - La petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local.

Artículo 8º - El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

Artículo 9º - Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;

b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar el Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

Se puede evidenciar que la legislación argentina permite que el solicitante pida al Registro que rectifique su accionar; caso contrario puede promover un proceso de impugnación sujetos a la ley local. De igual manera, no permite el recurso de apelación por parte del registrador.

MARCO METODOLÓGICO

A continuación, se detallará el tipo de investigación, así como el conjunto de métodos y técnicas que se emplearán para evidenciar la problemática planteada y alcanzar el objetivo del estudio.

TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente estudio es de cohorte cualitativa que según Hernández, Fernández y Baptista (2014) asume que el contexto de la realidad cambia constantemente, y es el investigador quien interpreta la realidad y obtiene resultados subjetivos del análisis de un determinado fenómeno. La investigación cualitativa se diferencia de la cuantitativa debido a que esta se realiza mediante la aplicación de entrevistas, observación, análisis documental, etc. En este sentido el estudio buscará analizar si la actual ley del registro es coherente con los preceptos constitucionales sobre el ejercicio efectivo de los derechos del registrador de la propiedad en los juicios originados de la negativa de inscribir determinado documento.

MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Se aplicará el método teórico de análisis-síntesis y el método descriptivo. Según Gomez (2006) “El método analítico-sintético permite el tránsito, en el estudio de un fenómeno, del todo a las partes que lo componen y de estas al fenómeno pensado”. (1) Mientras que el método descriptivo según Bernal (2010) se “orienta al conocimiento de la realidad tal y como se presenta en una situación espacio-temporal dada, justamente por eso se habla de descripción. Aquí el investigador se centra en dar a conocer las características del fenómeno en evaluación” (p. 10). En este sentido el primer método permitirá profundizar en las unidades de análisis con el fin de validar la premisa del estudio. El segundo describirá las características del contexto del problema, es decir, el actual contexto jurídico del registro de la propiedad sobre el ejercicio efectivo de derechos de las partes involucradas en los juicios relacionados con la negativa del registrador.

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

UNIDAD DE ANÁLISIS	DETALLE	DIMENSIÓN
Constitución del Ecuador	Art. 76, numeral 7 Art. 11	Garantías del debido proceso Principios de los derechos
Ley de Registro	Art. 11 Art. 15 y 16	Atribuciones del registrador Sanciones al registrador y quejas

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Art. 142	Administración de los registros de la propiedad y competencias.
--	----------	---

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN

Se evidencia que, en los casos de negativa de inscripción, el usuario luego de ser notificado tiene el derecho de iniciar un proceso de impugnación antes los jueces competentes y se espera que exista un debido proceso hasta que se llegue al fallo que corresponda. Lo anterior se sujeta a lo establecido en el Art. 11 de la Ley de Registro que indica:

De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien 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, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictara la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Si se mandare por el Juez o el Tribunal Distrital de lo Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicara al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

La negativa de inscripción es una competencia de los registradores de la propiedad establecida en el art. 11 de la Ley de Registro, sin embargo, los usuarios pueden recurrir ante un juez, y que, en caso de una controversia judicial, estos tienen una instancia más de apelación en caso de ser ratificada la negativa. En el art. 11 de

la ley de registro no se evidencia que el registrador de la propiedad tenga el derecho de apelación, si no que en caso que la resolución ordene la inscripción del documento, directamente se debe proceder a inscribir sin recurso alguno; lo anterior podría considerarse como un acto inconstitucional debido a que no se sujeta a lo establecido en el art. 76, numeral 7, literal m de la constitución del Ecuador (2008) que indica:

En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: Literal m Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.

Además, el registrador puede ser sancionado según el Art. 15 de la Ley de Registro “Art. 15.- Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos: d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción”. Y el art. 16 del mismo cuerpo legal manifiesta Art. 16

Conocimiento de quejas.- La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

Se evidencia un vacío legal en la Ley de Registro conforme al proceso de impugnación, debido a que esta no define el procedimiento para que el registrador ejerza su derecho a la defensa frente a su accionar en la negativa de inscripción de un documento; de igual manera no establece que el registrador pueda acudir a un recurso de apelación frente al fallo en primera instancia. Es imperativo indicar que todo proceso deba garantizar la igualdad de condiciones entre los actores procesales, sujeto a lo establecido en el art. 11 de la carta magna “Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades”. En este sentido los actores procesales deben contar con patrocinio legal que

defiendan sus intereses y que el fallo de primera instancia permita el recurso de apelación a ambas partes.

Por otro lado, se evidencia que el registro de la propiedad no cuenta con la fortaleza jurídica y administrativa para defender su accionar en las esferas de la justicia; por eso resulta relevante que las municipalidades brinden a los registros de la propiedad de la suficiente fortaleza en contextos de orden físico, y velen por precautelar la defensa ante las negativas de inscripción acertadas que dicten. Lo anterior se sujeta a lo establecido en el art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala:

la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.

Es imperativo que la Ley de registro sea coherente y se armonice con lo establecido en la constitución ecuatoriana en su art. 76 numeral 7, literal a), expresa “Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento”, literal b) dispone “Contar con el tiempo y con los medios adecuados para la preparación de su defensa”, literal c) señala “Ser escuchado en el momento oportuno y en igualdad de condiciones, literal m), establece como un derecho fundamental de los ecuatorianos a recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos”; de esta forma el registrador de la propiedad contará con los recursos necesarios para su defensa de su accionar facultado inclusive para apelar los fallos judiciales con los cuales no esté de acuerdo.

PROPUESTA

Se debe reformar el Art. 11 de la Ley de Registro. En el siguiente sentido.

Agréguese en el artículo 11, literal a), luego del numeral 6 de la Ley de Registro, el siguiente texto:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien 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 al igual que el interesado tendrá una instancia más de apelación ante la Corte Superior correspondiente.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Agréguese en el artículo 11, el literal h), con el siguiente texto:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

h) Conformar un área de digitalización de documentos que respalde el archivo físico que exista en el registro de la propiedad.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En cumplimiento con los objetivos del estudio se revisó las bases teóricas y conceptuales relacionado con los elementos y fuentes del derecho registral, así como sus principios. De igual manera se analizó el concepto de registro y registrador de la propiedad, así como sus principales características, funciones, obligaciones y sanciones. Se analizó los casos de negativa de inscripción, su proceso de impugnación y la relación con el COGEP. Mediante el análisis jurídico se evidenció que existe un vacío legal conforme al proceso de impugnación debido a que el registrador de la propiedad no puede ejercer su derecho a la defensa y estar en igualdad de condiciones en este proceso. Se evidenció la necesidad que el art. 11 de la ley de registro se armonice con la carta magna ecuatoriana.

Se planteó una propuesta de reforma al art. 11 de la ley de registro de tal forma que se brinde un apoyo efectivo a las distintas responsabilidades administrativas y jurídicas de los registradores de la propiedad y el desempeño de sus funciones. De igual manera se recomienda que se creen espacios de asesoría jurídica con el fin de precautelar la defensa del accionar institucional. Se recomienda que los registradores de la propiedad actúen sujeto a la ley y normas pertinentes de tal manera que inscriban los documentos siempre que respeten las normas legales y constitucionales. De igual manera que se respete las decisiones del registrador cuando este se niegue a inscribir un documento que vulnere alguna norma con la finalidad de garantizar su autonomía y competencia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albán, B. (2014). *Reforma al sistema de impugnación en materia registral inmobiliaria*. Universidad Técnica Particular de Loja.
- Alonso, E. (2013). *La Convención Americana de Derechos Humanos y su proyección en el Derecho argentino*. Buenos Aires: Departamento de Publicaciones de la Facultad de Derecho.
- Antonio, P. P. (2011). *La Publicidad Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de España.
- Basantes, J. (2009). *El debido proceso penal*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la Investigación*. Bogotá: Pearson Education
- Cabanellas, G. (2002). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*,
- Cabanellas, G. (2009). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Eliasta.
- Caicedo, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Bogotá: Temis S.A.
- Carral Y De Teresa, L. (1970). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Editorial Porrúa S.A.
- Castillo, B. P. (2005). *Derecho Registral*. Perú: Porrúa.
- Chacón, C. (2017) *La negativa de inscripción por el Registrador de la Propiedad en base a sus deberes y atribuciones, versus la sanción por Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad Competente*. Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Cochia, A. (2004). *El principio de legalidad y la calificación registral*. Obtenido de <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2004/1-Sociales/S-013.pdf>
- Correa, I. (2017). *La regularización de la nota devolutiva y las atribuciones del registrador de la propiedad contenidas en el artículo 11 literal "a" de la ley de registro*. Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

- Dávila, R. (2018). *Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito*. Universidad Central del Ecuador.
- De Cossio, A. (1988). *Instituciones de derecho hipotecario*. Madrid.Ed. Civitas.
- Delgado, A. (2016). *Negativa de inscripción de una escritura pública por parte del registrador de la propiedad y la seguridad jurídica. Proyecto de investigación previo a la obtención del grado académico de magister en derecho*. UNIANDES
- Diez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. Madrid, Civitas.
- Esquivel, J. (2008). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Madrid: Diálogo con la Jurisprudencia
- Gonzales, C. (2010). *Derecho Notarial*. Lima: Andina.
- González, K. (2014). *Reformas a la ley de registro permitiendo que el Registrador de la propiedad se excuse en Inscripciones a su nombre y de sus familiares*. Universidad Nacional de Loja
- Guevara, R. (1988). *Concepto de Derecho Registral*. Derecho Registral. 3º Edición. Lima: Editorial Ojeda.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación (6ª ed.)*. México: McGrwall Hill Education.
- Herrera, P. (2016). *Diagnóstico de la satisfacción de los usuarios respecto a los servicios prestados en el registro de la propiedad del gobierno autónomo descentralizado del cantón Durán*. Universidad Estatal de Guayaquil.
- Ley Derecho. (2014). *Calificación Registral*. Obtenido de <http://leyderecho.org/calificacion-registral/>
- Magaloni, B. (1990). *¿Seguridad jurídica o legitimidad?* Mexico: Itam.
- Maza, B. (2013). *Reformas a la ley de registro incorporando potestades al registrador de la propiedad para negar inscripciones*. Universidad Nacional de Loja
- MEGALEYES.
- Mendoza, M. (2016). *Refusals in the registration of property and legal certainty*. Regional Autonomous University of the Andes. Uniandes - Sto. Sunday.

- [Online magazine]. Accessed December 10, 2019. Available at:
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>
- Mendoza, R. (1992). *Recopilación de Leyes Notariales y Registrales, San Salvador*, Editorial Jurídica Salvadoreña.
- Milano, C. (2012). *La calificación registral y la figura del registrador*
- Moisset de Espanés, Luis (1997). Calificación registral de instrumentos judiciales, *Revista del Notariado*, número 850.
- Ordóñez, A., & Izquierdo, G. (2006). *Derecho registral y seguridad jurídica*. Planta Gráfica Monterrey
- Ossorio, M. (2006). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Eliasta.
- Pérez, B. (2000). *Derecho Registral*. Séptima Edición, México, Porrúa.
- Pérez, R (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil.
- Plúa-Parrales, N. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. *FIPCAEC* (núm. 2) Vol. 4
- Real Academia Española (1982). *Diccionario de la lengua española*, Decimonovena edición. Barcelona España.
- Rivera, R. (1976). Derecho Registral, contenido Doctrinario y Práctico en la Legislación Salvadoreña. *Revista de la Facultad de Derecho*, núm. 32, enero-junio, 2012.
- Rojas, B. (2010). *Qualitative research*. (2nd ed.). Caracas. FEDUPEL
- Solano, M. (2002). *Institutions of Real Estate Registration Law*. Madrid: Aranzadi.
- Torres, O. & Bernal, M. (2013) Evolution and practice of notarial and registry law. (1st ed). Ecuador: CARPOL.
- Villalva, J. (2011). *Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil:
- Villalva, J. (2013). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: Editorial Jurídica del Ecuador.
- Villavicencio, M. (2013). *Manual de Derecho Notarial*. Quito: Jurista



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. **MANUEL RONNY AGUAS ZAMBRANO**, con CC. 1308904687 autor del trabajo de titulación: “La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón San Vicente, provincia de Manabí, luego de la calificación registral” 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

Abg. MANUEL RONNY AGUAS ZAMBRANO

C.C: 1308904687



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón San Vicente, provincia de Manabí, luego de la calificación registral		
AUTOR(ES):	Abg. Manuel Ronny Aguas Zambrano		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum, Ph.D		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	02-septiembre-2022	No. DE PÁGINAS:	46
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial, Derecho Registral		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Registro de la propiedad, registrador, derecho registral, negativa de inscripción		
RESUMEN/ABSTRACT	<p>El registro de la propiedad es una sociedad de derecho público que cumple el rol de inscribir instrumentos públicos, títulos y demás documentos que se permiten inscribir dentro del registro, de acuerdo a lo que expresa el Art.1 de la ley de Registro (1980) se debe proporcionar los siguientes objetos; servir de tradición, dar publicidad a contratos, garantizar autenticidad. Por su parte, el registrador de la propiedad debe otorgar seguridad jurídica a los procesos registrales; es el responsable de calificar los diversos actos registrales con la finalidad de proceder con la inscripción de aquellos procesos que se encuentren amparados en la legislación vigente. El objetivo del presente estudio es analizar el ejercicio efectivo de los derechos del registrador de la propiedad en los juicios originados en la negativa de inscribir determinado documento. La metodología es de tipo cualitativa y se aplicarán los métodos análisis-síntesis y descriptivo. Como resultado del estudio se argumenta jurídicamente la necesidad de plantear una propuesta de reforma del artículo 11 de la Ley de Registro.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0992551719	E-mail: ronny_aguas77@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	