

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

**Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria**

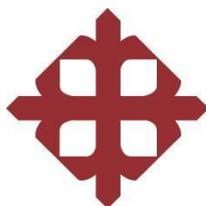
**AUTORA:**

**Abg. Iris Lucila Saltos Alcívar**

**Componente práctico de examen complejo para la obtención  
del grado de Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y  
Registral**

Guayaquil – Ecuador

2022



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL

### CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Iris Lucila Saltos Alcívar**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

### REVISORES

---

Ab. María José Blum, Ph.D

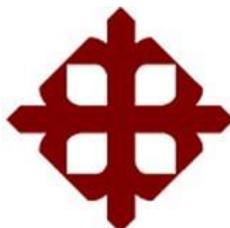
**Revisora**

### DIRECTOR DEL PROGRAMA

---

**Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs**

**Guayaquil, a los 11 días del mes de noviembre del año 2022**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Iris Lucila Saltos Alcívar

**DECLARO QUE:**

El examen complejo: “Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 11 días del mes de noviembre del año 2022**

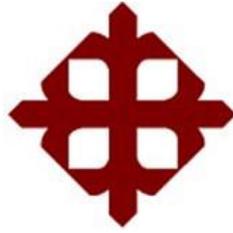
**EL AUTOR:**

IRIS LUCILA  
SALTOS ALCIVAR

Firmado digitalmente por IRIS  
LUCILA SALTOS ALCIVAR  
Fecha: 2022.11.23 09:35:12  
-05'00'

---

**Abg. Iris Saltos Alcívar**



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

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Abg. Iris Lucila Saltos Alcívar

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 11 días del mes de noviembre del año 2022**

**EL AUTOR:**

IRIS LUCILA  
SALTOS ALCIVAR

Firmado digitalmente por IRIS  
LUCILA SALTOS ALCIVAR  
Fecha: 2022.11.23 09:35:12  
-05'00'

---

**Abg. Iris Saltos Alcívar**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**INFORME URKUND**

The screenshot displays the URKUND interface. At the top left, the document information is shown: **Documento:** TRABAJO FINAL ARG. IRIS SALTOS.pdf (D141712278); **Presentado:** 2022-07-04 11:09 (-05:00); **Presentado por:** mariuxblum@gmail.com; **Recibido:** teresa.nuques.ucsg@analysis.urkund.com; **Mensaje:** Fwd: TRABAJO FINAL. [Mostrar el mensaje completo](#). Below this, a progress bar indicates 0% of 18 pages are composed of text present in 0 sources.

On the right, the 'Lista de fuentes' (List of sources) tab is active, showing a table with columns 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. The table lists 'Fuentes alternativas' and 'Fuentes no usadas'.

The main content area shows search results for the document. The first result is titled '# 1 Activo' and is 93% complete. It contains the following text: SISTEMA DE POSGRADO MAESTRIA EN MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL; Trabajo de titulación examen complejo para la obtención del grado de Magister en Derecho Notarial y Registral; TEMA: Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria ELABORADO POR: Abg. Iris Saltos Alcívar; Guayaquil - Ecuador 2022; II UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL SISTEMA DE POSGRADO.

At the bottom right, there is a notification: '1 Advertencias: Reiniciar Compartir' and a Windows watermark: 'Activar Windows. Ve a Configuración para activar Windows.'

## **Agradecimiento**

El presente trabajo investigativo lo dedicamos principalmente a Dios, por ser el inspirador y darnos fuerza para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados.

A todas las personas que nos han apoyado y han hecho que el trabajo se realice con éxito en especial a aquellos que nos abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos.

Iris Saltos Alcívar

## **Dedicatoria**

Agradecemos a Dios por bendecirnos la vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

Gracias a mis padres Guillermo y Letty (+), por ser los principales promotores de nuestros sueños, por confiar y creer en nuestras expectativas, por los consejos, valores y principios que nos han inculcado, a mi hija Tahily por siempre ser mi inspiración.

Iris Saltos Alcívar

## Índice

Dedicatoria .....	VIII
RESUMEN.....	XI
ABSTRACT .....	XII
INTRODUCCIÓN .....	1
1.1. Planteamiento del problema.....	2
1.2. Justificación de estudio .....	4
1.3. Objetivos.....	5
1.3.1. Objetivo general.....	5
1.3.2. Objetivos Específicos .....	5
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA CONCEPTUAL .....	6
2.1. Los Registros públicos y la publicidad jurídica .....	6
2.2. El Registrador de la Propiedad y sus competencias.....	7
2.3. La inscripción de actos en el Registro de la Propiedad.....	8
2.4. La calificación registral y sus resultados.....	10
2.5. La negativa de inscripción y sus causales .....	12
2.5.2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;.....	16
2.5.3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón.....	17

2.5.4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; .....	18
2.5.5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.     19	
2.5.6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley .....	20
3. Metodología .....	20
3.1. Métodos, técnicas e instrumentos .....	20
Técnica .....	21
4. Análisis de resultados.....	22
5. Discusión.....	25
6. La propuesta: reforma del artículo 11 de la Ley de Registro .....	26
Referencias .....	31

### **Índice de ilustraciones**

Ilustración 1: Competencias del registrador de la propiedad.....	8
Ilustración 2. Contratos no susceptibles de inscripción.....	16
Ilustración 3 Requisitos legales para la inscripción .....	19

## **RESUMEN**

El presente trabajo exterioriza de modo fundamentado la importancia que aborda al Derecho Registral en la legislación ecuatoriana, efectuando un análisis crítico respecto de las figuras del derecho registral como lo son las causales de negativas en el Registro de Propiedad. La investigación utiliza un diseño documental, o experimental y descriptivo, aborda las conceptualizaciones vinculadas a las variables, el método es cualitativo por incluir revisión previa y cuantitativo por la utilización de la técnica de la entrevista a informantes claves como lo es el Registrador de la Propiedad y sus competencias como resultado se tiene, que es viable un reforma a las causales de negativa.

***Palabras Claves:*** Derecho registral -Registros públicos- inscripción – negativa.

## **ABSTRACT**

This work shows in a well-founded way the importance that it addresses to the Registry Law in Ecuadorian legislation, carrying out a critical analysis regarding the figures of registry law such as the causes of refusals in the Property Registry. The introduction is initially executed where the problem to be analyzed is established, raised in this same part the research questions that will give the structure of the exam. Together, this work clearly establishes the methodology to be used to obtain the desired results. The research reaches the approach of conceptualizations linked to the main topic, as well as other concepts handled in this area of Law, Property Registrar and its competences, the registration of acts, registry qualification, among others, to reach the conclusions and substantiate the necessary reform regarding the grounds for refusal.

***Keywords:*** *Registration law -Public records- registration - negative.*

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, el Registro de la Propiedad es una Institución cuyos servicios que brinda es de carácter público, como Ente logra instituirse bajo Dependencia Municipal, que en su acción tiene la misión de inscribir todas las manifestaciones -actos- y contratos susceptibles a inscribirse; tanto en la estructura constitutiva, declarativo y publicitario, para estos actos, además, la institución ha de llevar un archivo con asientos registrales.

Sin embargo de lo antedicho, dicha actividad en la práctica, y más aún en tiempos actuales donde el país enfrenta una crisis por el COVID-19 viene requiriendo mayor certeza y cuidado a la hora de calificar actos o contratos para la inscripción correspondiente, mucho más cuando la Constitución y las leyes en Ecuador han pasado por un cambio o reforma; por último, con la institución de la Ley de Registro de Datos Públicos, ha logrado producirse una expansión y/o incremento en lo referente a los asientos registrales, sumándosele a aquellos los inconvenientes que consiguen surgir a la hora de efectuar el Registro de tal o cual acto o contrato.

En consecuencia, surge la necesidad de distinguir facultades y potestades propias de los Registradores de la Propiedad, en el escenario de la calificación de un documento para su respectivo registro, en el sentido que, la Ley Registral apenas presenta ahora mismo dos opciones en las que dicho documento se ingresa en la institución pública.

Como primera opción, va a depender de que calificación del documento sea propicio – favorable- y se considera como apto para ser inscrito según lo indicado por las pautas legítimas; y como otra opción asentada en que la calificación del dicho documento sea desfavorable, por ser una documentación cuya inscripción no es permitida por la ley, conocido el resultado de esto como negativa de inscripción.

En el caso de la negativa, los Registradores de la Propiedad han tenido más de un inconveniente, en razón de que, la vigente ley de registro del Ecuador, en su artículo 11, y literales subsiguientes, habilita a esta autoridad la inscripción de todos documentos a los que la norma legal consiente, y además esta norma interna lo

reviste de la facultad de negar las inscripciones, articulado que contiene las causales de dicha negativa por parte del Registrador.

En este sentido, el presente examen aborda a la institución jurídica de las negativas de registro de propiedad, basado en que la actividad de registrar en el territorio ecuatoriano se halla, por lo menos descontextualizada y urgen cambios necesarios, actualizaciones a la normativa vigente o creación de una nueva Ley en la regulación de esta actividad, actividad que como afirman expertos, pese a su importancia, tiende a ser uno de los organismos jurídicos con menos atención por parte de las Ciencias Jurídicas (Plúa, 2019).

### **1.1. Planteamiento del problema**

Este examen gira en torno a los arreglos de la Constitución de 2008, que en su artículo 76.1 establece que cualquier autoridad, tanto judicial como administrativa, va a garantizar el cumplimiento de principios y derechos de las partes independientemente del proceso y en todas sus partes por cuanto lo que se determinan son los derechos y obligaciones de cualquier orden, para que se garantice el derecho a un trato justo y el debido proceso.

Así, en el momento en que un individuo acude a un Ente público de carácter constitutivo como el Registro de la Propiedad, para exigir legalmente la inscripción de actos o contratos, esencialmente entra en una interacción a la actualidad no está completamente determinada; pues varias investigaciones actuales, juristas y la misma Corte Constitucional han referido de la problemática (Sentencia No. 984-16-EP/21 , 2021).

Puede identificarse con lo señalado, que la principal problemática existente en el Registro de la Propiedad está consigue basarse en la negativa de la inscripción, en las causales de las mismas que se establecen en el art. 11 y 12 de la Ley de registro. La negativa previa la calificación debida, se realiza a un documento o contrato cuando estos no consiguen cumplir lo que la Ley establece o no permite; es decir que el Registrador como autoridad de la institución posee la plena obligación, además forzosa, de sentar una razón motivada y sustentada de dicha negativa. empero, tras sentar esta negativa, alcanzan a generarse varios efectos que van desde

el perjuicio percibido por quien ha solicitado dicha inscripción; además del desacato que figuradamente se estaría produciendo, en caso de ser orden judicial; y posteriormente la responsabilidad civil que tiene el Registrador al iniciarse un proceso judicial de inscripción, claro, con la notificación como parte procesal al Registro de la Propiedad.

Otro de los problemas relacionado con la negativa de inscripción son las causales, la incidencia de éstas en los registros de la propiedad, cuándo y en qué casos se aplican. También es una problemática existente en la institución de negativa de inscripción, lo referente a uno de los principios registrales como lo es el control de legalidad, en la práctica registral – por experiencia profesional- es constante además el observar cómo los Registradores «no en todos los casos» luego de la realización de la calificación registral, proceden a negar la inscripción de un documento, basados criterios subjetivos, sin subsumirse en lo que disponen las normas legales, en este contexto, los usuarios que se consideran afectados por esta negativa, obligatoriamente acuden a los Órganos Judiciales, para que de ser el caso, un Juez competente la materia disponga la inscripción.

Si bien es cierto, además, a los Registradores de la Propiedad la faculta la ley y la constitución para negar la inscripción de títulos que legalmente son improcedentes, pero, pese a la cantidad de archivos y asientos registrales, tampoco rige la presencia un libro de Negativas, donde formalmente pueda plasmarse el expediente de dicha negativa. Este es otro problema, en razón de que, logra generar varias molestias de carácter jurídicas, pues, no se tienen antecedentes formales y legales, y esto también consigue privar a los usuarios de desarrollar un proceso legal más ágil; y al mismo tiempo, le es negado a los Registradores la oportunidad de disponer de un eficiente mecanismo de defensa.

Con lo indicado, para el presente examen se plantean las siguientes interrogantes:

- ¿Cómo inciden las causales de negativa de inscripción en los Registros de la propiedad?
- ¿Cuáles son las causales de negativa de inscripción en el registro de propiedad más recurrentes?

- ¿Las causales de la negativa de inscripción son de conocimiento público para la ciudadanía general?
- ¿La actual Ley de Registro tiene normas claras tanto para el usuario como para el Registrador o existe un vacío en la norma?
- ¿Es necesaria una actualización de la norma que contiene las causales de negativa de inscripción?

## **1.2. Justificación de estudio**

El presente trabajo es importante por cuanto, aborda una problemática actual que se relaciona con servicios registrales como lo es las negativas de inscripción y sus causales. El abordaje del tema es necesario, en razón de que las causales de negativa de inscripción podrían indicarse son obsoletas que no han sido sometidas a actualización alguna desde varias décadas. Igualmente, es menester el aclarar y analizar principios presentes en la acción de negativa de inscripción como el control de legalidad, así mismo de los términos tanto legales como metodológicos para que el lector que, en caso de no ser un profesional del derecho, puedan comprender lo aquí plasmado, y de ser estudiante o profesional del derecho servirá de fuente de consulta y actualización de información.

Este examen da a conocer una realidad como lo es, además, un potencial problema legal que constituyen las causales de las negativas en el registro de propiedad por un posible vacío en la norma y por la falta de debido proceso, pues, se tiene un lista de causales, pero no hay un procedimiento para sentar razón de las negativas.

El beneficio de este documento es de carácter social, sin finalidad de algún lucro, es direccionado a la sociedad en general y uno de sus fines es el orientar a los servidores públicos que laboran en el Registro de la Propiedad, respecto de vacíos en la Ley de Registro y que, en la práctica actual, pueden conllevar a la dilatación de un trámite o simplemente a la negativa del mismo. Aclarando que, el servicio no es la negativa a registrar. El servicio es “inscribir” y la regla es “inscribir salvo que” se incurra en alguna causal de negativa de inscripción.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo general**

- Analizar la incidencia de la aplicación de las causales de la institución jurídica de negativa de inscripción contenidas en la Ley de registro vigente.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Fundamentar legal, doctrinal y jurisprudencialmente la figura jurídica de negativa de inscripción y su alcance según las leyes: Ley de registro, Ley Nacional de Registro de Datos Públicos
- Describir con ejemplos, doctrina, jurisprudencia y ley en qué casos se niegan las inscripciones de documentos, posterior a la clasificación.
- Referir del alcance del control de legalidad de las órdenes judiciales sujetas a registro.
- Identificar si la actual Ley de Registro tiene normas claras tanto para el usuario como para el Registrador o existe un vacío en la norma.
- Establecer la necesidad una actualización de la norma que contiene las causales de negativa de inscripción.

## FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA CONCEPTUAL

### 2.1. Los Registros públicos y la publicidad jurídica

En materia de derecho registral, es común escuchar estos dos términos. A los registros públicos se les tiene como la información de los ciudadanos ecuatorianos en Entes como lo son: el Registro Civil, Registro de la Propiedad, ANT y SRI.

En la actualidad, estos registros pueden encontrarse en un portal Web que responde, además, al principio de publicidad, el portal se crea por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (Dinardap), institución que consiguió agrupar a la información personal de cada persona.

Este Ente (DINARP) le denomina como Dato Seguro al servicio que permite que se consulten los datos de entidades públicas sin que se requiera que la persona se acerque a una oficina para conseguir información (DINARP, 2021). De acuerdo con Serrano (2004), el registro es público para quienes tengan interés en conocer los asientos.

La ley de registro, en su art. 13, consigue otorgar una aproximación a la definición de los Registros públicos, señalándolos como dependencias públicas, de carácter desconcentrados, que poseen autonomía registral y administrativa en los términos de dicha ley, estos registros según este mismo artículo van a estar sujetos al control, auditoría y vigilancia de la DINARP, en lo que respecta al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública (Asamblea Nacional, 2017).

En cuanto a la administración de estos registros, el Art. 15 de la misma ley, señalan que van a llevar la información de manera digitalizada, información que tendrá un soporte de carácter físico.

Por su parte, la publicidad jurídica, primero, es un principio de rango constitucional. Por su parte, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su art. 5 contiene de forma expresa a la publicidad como un principio general del registro de datos públicos:

(...) Art. 5.- Publicidad.- El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos (Asamblea Nacional, 2017).

La publicidad es un principio jurídico, los principios se conciben como orientaciones de carácter básico y general, que se plasman en las normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales y aportaciones doctrinarias orientadas a la inscripción, sus efectos, el procedimiento y la organización del Registro. En la materia como se indica, se halla este principio en la propia ley de sistema nacional de registros y datos.

La publicidad registral consiste en el conjunto de sistemas a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, permitiendo a la comunidad acceder a la información contenida en los Registros (Biberly, 2017). Conocida como publicidad jurídica formal. Hay que tener presente que en el art. 1 de la ley referida en el párrafo anterior en su objeto también se menciona a la publicidad.

## **2.2. El Registrador de la Propiedad y sus competencias**

El registrador de la propiedad en primer lugar, es un servidor público, por lo tanto, posee las obligaciones que tienen este tipo de funcionarios. El art. 3 de la ley de sistema nacional de registros, dentro del principio de obligatoriedad señala que estos funcionarios tienen la obligación emitir certificaciones y publicidad de los datos.

Los registradores/ras deben de cumplir requisitos específicos, los cuales se encuentran establecidos en el art. 19 de la ley referida, donde se indica que éste tendrá que ser obligatoriamente un profesional del derecho, y ser ecuatoriano. El art. 27 de la misma ley, contiene las responsabilidades de los/as registradores/as respecto del manejo de las licencias para el acceso a los registros de datos autorizados por la ley, exteriorizando las responsabilidades administrativa, civil y penal en caso de la mala utilización de las mismas (Asamblea Nacional, 2017).

De acuerdo a los artículos analizados entonces, las principales funciones y competencias de un registrador de la propiedad, son las de registro y certificación, además de las señaladas en la siguiente ilustración:

*Ilustración 1: Competencias del registrador de la propiedad*



*Fuente: (Ley de sistema nacional de registros, 2017). Elaboración propia*

### **2.3. La inscripción de actos en el Registro de la Propiedad**

La inscripción de los actos o en el Registro de la propiedad no es otra cosa que un proceso institucional. En esta línea, es aquel procedimiento por el cual logra

brindarse el servicio de inscripción de un acto o contrato que han suscrito uno o varios individuos, sean personas naturales o jurídicas, dentro de un Cantón.

Lo que busca la figura de inscripción es el servir como medio de tradición de bienes inmuebles y de constitución de otros derechos reales, en aplicación de la competencia establecida por Ley. Dicho proceso lo que va a implicar es el análisis, calificación jurídica y verificación de requisitos e información de cada uno de los actos o contratos que se hallan establecidos en el Art. 25 de la Ley de registros.

Los requisitos para dicha inscripción por lo general, se publican para ser de conocimiento publicado por el Registro de la propiedad de cada Cantón, así por ejemplo, en el portal web de la institución en la ciudad de Portoviejo, se publican los siguientes requisitos para cualquier tipo de inscripción:

- Presentar copia autentica del título respectivo, o de la disposición legal, en su caso es decir copia auténtica del título (notarial, judicial o administrativo) que contenga el acto o contrato cuya inscripción dispone la ley:
- Requisitos específicos en la Transferencias de Dominio: Certificado de historia de dominio (Ficha Registral) del Registro de la Propiedad.
- Solvencia Municipal (GAD PORTOVIEJO).
- Solvencia del Cuerpo de Bomberos.
- Impuesto predial del bien o bienes inmuebles (GAD PORTOVIEJO).
- Certificado de avalúos, plan regulador Municipal.
- Pago de impuesto de alcabalas.
- Pago de impuestos a las utilidades en la transferencia de predios urbanos (GAD PORTOVIEJO).
- Pago de impuesto a la herencia o legado y donación (SRI), según el caso (Registro de la Propiedad Portoviejo, 2021)

El Art. 4 de la Resolución No. 0106-NG-DINARDAP-2011, que publica el Manual para los Usuarios de los Registros de la Propiedad y Mercantiles, además señala: *“El Registrador tiene la obligación de inscribir los documentos que para el efecto le presenten, debiendo negarse a hacerlo en los casos prescritos en el artículo 11 de la Ley de Registro.”*

Ahora, son determinadas las situaciones jurídicas que se sujetan al registro y su inscripción, estas se detallan en el art. 25 de la Ley de registro:

1. Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
2. Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces;
3. Las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil
4. Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
5. Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
6. Los testamentos;
7. Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales extrajudiciales;
8. Las diligencias de remate de bienes raíces;
9. Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
10. El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil; y,
11. Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley (Ley de registro, 2010).

#### **2.4. La calificación registral y sus resultados**

De la calificación, lo que tiene que tenerse en claro, es que, más que un proceso, también es un principio del derecho registral también denominado como legalidad (Couture, 2009), la calificación entonces, refiere del hecho de que, toda documentación, al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, ha de examinarse por el Registrador, dicha examinación es respecto a los componentes de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, es decir las formas extrínsecas de los documentos.

La protección registral es concedida a los títulos previa calificación de su legalidad por par del funcionario Registrador, constituyendo dicho acto, uno de los dispositivos primordiales encaminados a que el principio de legalidad sea efectivo.

En la legislación del territorio ecuatoriano, dicho principio consigue plasmarse y regularse en el Art. 11 de la Ley de Registro, en su cuarto y quinto numeral. “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;”

La calificación registral así, tiende a atender la potestad facultativa del Registrador para proceder con la inscripción de documentación del tipo notarial, judicial o administrativo, en este contexto, la Ley de Registro en su art. 25, consigue exteriorizar la definición de cuáles son los título, actos y documentos susceptibles a registro; empero, el Registrador suele contar con personal de revisión legal e inscriptores que alcanzan a coadyuvar al proceso de calificación registral, realizando éstos una verificación previa de los requisitos determinados en la norma para la inscripción de determinado título. (Cabezas, 2015)

En cuanto a sus resultados, la calificación registral puede tener los siguientes:

- a) Calificación favorable (totalmente).
- b) Calificación parte favorable y parte desfavorable.
- c) Calificación desfavorable (totalmente) (Villalva, 2011).

Estos tres tipos de calificación se hallan en la Ley de registro, así, de la primera, esto es la favorable en su totalidad, claramente en el art. 48 se indica que cuando es de este modo, se procede a la inscripción y se hace la entrega del título de conformidad con el mencionado artículo.

De la segunda – cuando es en parte desfavorable y en parte favorable- la calificación refiere al hecho de que el instrumento que se presenta, tiende a contener dos o más actos o contratos no conexos o subordinados (Villalva, 2011). Un ejemplo de este tipo de calificación sería el caso de la venta de dos inmuebles dados ente el mismo comprador y vendedor, en el que el un inmueble llegara a tener algún tipo de

prohibición y el otro no, es decir, logra inscribirse el acto o contrato calificado favorablemente y también procede la negativa del acto o contrato con calificación registral desfavorable.

Por último, cuando la calificación, es de plano desfavorable en su totalidad, es decir, cuando el Registrador procede a negar la inscripción, de conformidad a lo expreso en el artículo 11 (en sus seis numerales), inclusive, sin embargo, dicha negativa ha de efectuarla con los estándares constitucionales de la garantía de la motivación.

## **2.5. La negativa de inscripción y sus causales**

Este es el principal punto de análisis en el presente examen, en el mismo se hace referencia a la circunstancia de la negativa de inscripción con sus causales, para lo cual se analiza una a una las mismas que se hayan en la Ley, con el fin de identificar vicios, problemas o incompatibilidades normativas. Se procede al análisis de cada una de las causales de negativa que se hallan plasmadas en el art. 11 de la Ley de Registros.

### **2.5.1. 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**

Para decidir el alcance de este motivo de denegación, la Ley se ha limitado a dar un arreglo casuístico, refiriéndose a dos casos que sirven para representar en qué consiste la articulación y cómo se debe descifrarse las líneas: “si la inscripción es legalmente inadmisibles”, destacando que el recuento no es exhaustivo por enunciativo que sea, dado que a través de esta representación se ha subestimado que existen

diferentes casos, por lo que si se dan las presunciones ejemplificadas, inscripción del acto o contrato introducido debe descartarse.

En consecuencia, esta causal debe ser considerada solo para aquellas inscripciones que de manera directa o indirecta contradicen las órdenes generales que guían el marco registral ecuatoriano, razón por la cual la Ley utiliza la articulación "si la inscripción es legalmente inadmisibile", relativo a el Registrador de la propiedad para cada situación para decidir si la inscripción es concedida o no por la Ley. Por lo tanto, se tiende a sostener en su mayor parte, que una inscripción está legítimamente prohibida – es inadmisibile- cuando no se puede practicar en la forma y con las solemnidades dadas en la Ley de Registro y en otros arreglos legales, por lo que, dicha inscripción; no generaría los resultados acomodados en la Ley de Registro.

Al Registro de la Propiedad, tienen accesos únicamente los instrumentos, títulos o informes (notariales, legales o administrativos) que contengan actos o contratos de naturaleza registral. De allí que, las manifestaciones o acuerdos que, al ser comunicados por instrumento público, lleguen a ser exteriorizados a través de documento privado, se considerarán como no perfeccionados, es decir, como no existen, y al no tener legitimidad – existencia jurídica- presencia, no pueden ser saneados, ni siquiera por el tiempo transcurrido fijado para la prescripción (Cabezas, 2015). Así se tiene al caso de la vente de una propiedad cuya celebración ha de darse en escritura pública, como lo indica el artículo 1740 del Código Civil.

De esta forma, si no se presenta el documento legítimo, es decir, el duplicado de la escritura pública, o el documento privado llegase a presentárselo alegando que ha sido saneado por el tiempo transcurrido, el Registrador deberá denegar la inscripción en los dos casos, en el primero, sobre la base de la no existencia del

documento revestido de autenticidad, y, en el segundo, porque la nada no se puede ser saneada; ni siquiera por que el tiempo haya transcurrido.

De lo manifestado, el Jurista Claro Solar (2010), como salvaguarda de la diferenciación entre manifestaciones y acuerdos inexistentes y actos y contratos inválidos, impugnado la doctrina que tiende a confundirlos como si fueran lo mismo, comunica: “Cuando un contrato no ha llegado a ser perfeccionado, llegaría a producir resultados en un plazo relativamente corto y la admisión del del contrato privado como título luego de quince años aniquilaría la institución misma del Registro de Bienes Raíces que exige los títulos auténticos” (Claro, 2010, pág. 600).

En consecuencia, los documentos que se determinan como públicos, en caso de duda, deben ser introducidos por duplicado legítimo, según lo establecido en los artículos 706 del Código Civil, 29 y 41 de la Ley Notarial, y 95 del COGEP.

Sobre el duplicado<sup>1</sup> autentico, Lovato (1998), manifiesta:

(...) Clases de escritura pública. La escritura pública avalada por los otorgantes, Notario, testigos y traductor, para su situación se denomina única, original o matriz. El duplicado se toma de ella, y de este la compulsas. Cualquiera puede exigir un duplicado de la escritura o los registros de documentos protocolizados. En la copia o duplicado van a trasladarse de forma literal todo el contenido de la escritura, el notario va a confrontar el duplicado con el original y rubricará cada foja de aquella. La copia así conferida se concibe como autorizada o auténtica (pág. 36).

No obstante, es importante aclarar que en casos explícitos la Ley aprueba la introducción de instrumentos que no tengan la naturaleza de duplicados auténticos, concediendo más bien la introducción de compulsas, es decir, un duplicado del duplicado de documentos públicos, pero aclarándose, que este permiso/licencia tiene que aparecer determinada en la Ley, como por ejemplo constaba en el art. 626 d

---

<sup>1</sup> Entiéndase por duplicado a las copias autenticas

derogado CPC que señalaba que bastaba con que se inscriba la copia o de la compulsa, en su caso, para que los testamentos solemnes abiertos se revistieran con fuerza de instrumento público.

El Art. 1740 inciso 2 del Código Civil en relación con el Art. 410 del COGEP, mandan a que la copia del auto de adjudicación, esto es, la copia de la providencia judicial que confiere el secretario del juzgado sea protocolizada, la que, al quedar incorporada al protocolo del notario y extenderse copia de la protocolización, jurídicamente; de lo que se está haciendo entrega, es de una copia de la copia de la providencia que reposa en el protocolo notarial, es decir, una compulsa. Por ello, como afirma Cabezas (2015): “De presentarse de forma directa la copia del auto de adjudicación extendida por el secretario del juzgado, asumiríamos que el acto siendo susceptible de inscripción, no ha conseguido ser presentado con la formalidad prevista en la Ley, esto es, debidamente protocolizado, por tanto, la inscripción debería ser negada” (Cabezas, 2015, pág. 50)

En cuanto a documentos administrativos, puede indicarse el caso de protocolizaciones de resoluciones municipales respecto de las autorizaciones y avales de nuevas urbanizaciones en un espacio urbano o urbanizable, como indica el art. 479 de COOTAD.

En el momento en que el acto o contrato presentado no se encuentra entre los calificados por la ley como inscribible.

Según lo expresado en los arts. 1, 11 y 25 de la Ley de Registro, es el Registrador quien está facultado para la práctica de la inscripción si el acto o contrato introducido se halla inmerso entre los que la Ley requiere o permite su inscripción; por tanto, es al mismo registrador a quien va a corresponderle el establecer/configurar si el acto o contrato está habilitado para la inscripción, ya que, en el supuesto de que no

exista una pauta normativa que exija o permita la inscripción, estaría legítimamente inadmisibile.

Entre los contratos no susceptibles de inscripción podemos referirnos a los siguientes:

**Ilustración 2. Contratos no susceptibles de inscripción**

Contrato de promesa de compraventa	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aunque conste por escritura pública, no se halla disposición legal tendiente a exigir o permitir su inscripción en el RP</li><li>• ART. 1570 C.C únicamente exige solemnidad de la escritura pública</li></ul>
Contrato de cesión de derechos fiduciarios.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Por parte del beneficiario a favor de un tercero</li><li>• Titularidad del derecho de dominio de los inmuebles del fideicomiso sigue siendo incólume</li></ul>
Inscripción de Embargo con calidad de inembargable	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evidenciado con la revisión del asiente registral de hipoteca vigente</li><li>• Inmuebles adquiridos con préstamos al IESS (art. 70 LSS)</li></ul>

**Fuente: (Cabezas, 2015): Elaboración: Iris Saltos**

**252. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;**

La segunda causal tiene sus bases en lo siguiente:

- Art. 19. b) de la Ley Notarial.
- Art. 11. 2. a) de la Ley de Registro.
- Art. 101 del Código Tributario
- COOTAD.

En la materia que nos ocupa, esto es, lo contemplado en el art. 11. 2. a) de la Ley de Registro, al Registrador de la Propiedad le corresponde efectuar el ejercicio del

control tributario, como la causal expresa, respecto al pago de los impuestos que ocasionen las situaciones jurídicas gravables que de forma directa surgen de los actos o contratos sometidos a inscripción. Por ejemplo; actualmente, en las compraventas es exigida la cancelación de las alcabalas y el impuesto a la utilidad cobrados por las municipalidades.

Por lo tanto, el Registrador de la propiedad, ha denegar la inscripción de cuando a esta causal, en el escenario de que dichos impuestos que se relacionan al acto o contrato sujeto a registración, no han sido pagados conforme como determina la ley.

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

Por cuestiones de lógica, no es concebible la inscripción de un bien perteneciente a otro cantón, por ejemplo, en el Registro del Cantón Portoviejo, no podría inscribir un bien del Cantón Shushufindi.

Como indica el art. 2 de la Ley registral, en la cabecera de cada cantón va a existir una oficina de la cual es responsable un Registrador de la Propiedad que tendrá el control como lo indica el Art. 703 del Código Civil, la inscripción de títulos de propiedad y de los demás que tengan que ver con inmuebles, y si la propiedad está ubicada en algunos cantones, la inscripción debe hacerse en la oficina de cada uno de ellos.

En esta línea, la causal de denegación, es material en los casos en que los títulos introducidos contengan actos o convenios alusivos a propiedades situadas en un cantón distinto del lugar de la oficina de Registro, en razón de que, de ser practicada la inscripción, son aplicables los efectos que se imprimen en el art. 712 del Código Civil que expresa que los títulos cuya inscripción esté avalada en los art. anteriores, no

cederán ni trasladarán la titularidad efectiva del derecho individual, mientras que la inscripción no se haga en la forma que en dichos artículos y lineamientos se ordena (C.C, 2015). Además, entre esos artículos se hace referencia a que por regla general la inscripción ha de aplicarse en el lugar donde se encuentra la propiedad (Villalva, 2011).

Por su parte, el art. 27 de la LR acomoda la inscripción de cualquier obstrucción legal en la oficina de Registro del domicilio del afectado y en el lugar donde se encuentran las propiedades, pero en caso de que el obstáculo/impedimento aluda a un bien en particular, va a inscribirse únicamente en el Registro del cantón donde se encuentra la propiedad.

**254. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;**

Tras el análisis de esta causal, debería; en primer lugar, adicionarse; que la nulidad puede ser declarada únicamente por un Operador de Justicia, en consecuencia, no existe un modo en que inicialmente sea el Registrador quien conozca de un vicio tendiente a nulitar la escritura, salvo que, como menciona la doctrina: “la incapacidad de una de las partes sea evidente o de conocimiento público” (Pérez, 2018).

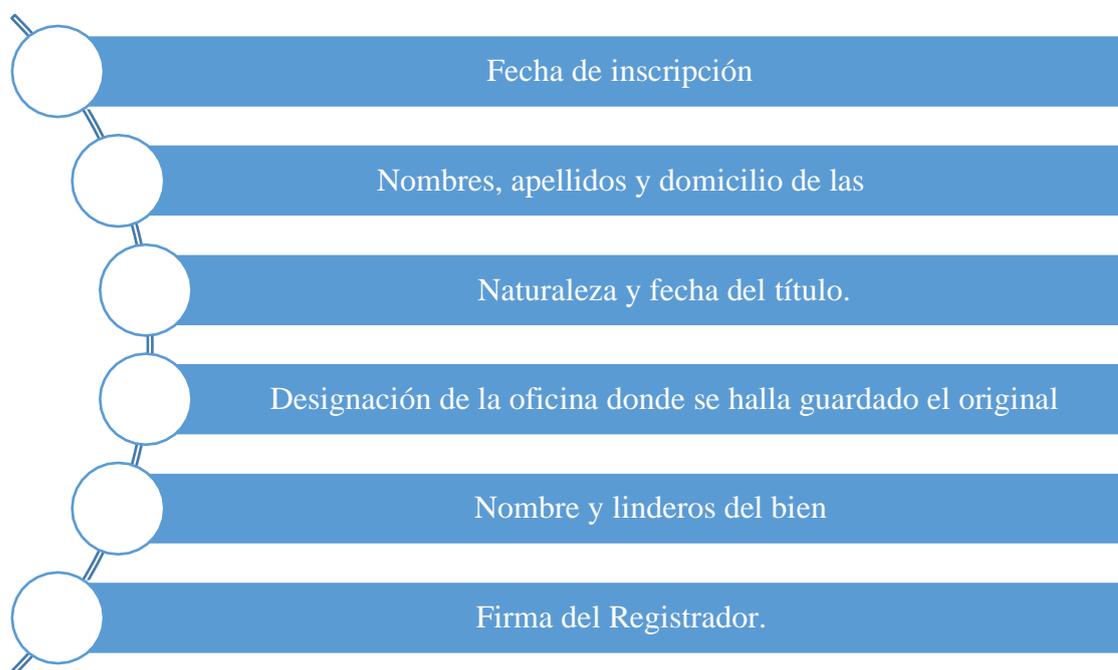
Cabe mencionar en esta causa a la Sentencia de la CNJ, n° 0306-2012 donde se analiza la sentencia recurrida al referirse a la escritura de la cual se pretende la inscripción, donde esta Sala puedo encontrar que, la misma no consta a qué lado es el deslinde ni su dimensión y que en dicha escritura no se halla la aclaración realizada a la misma y que, por ser el predio de un nuevo dueño, la aclaración debió hacerse conjuntamente con el nuevo dueño. Así por este vicio y defecto, la Corte no casa la sentencia que reclamaba la inscripción del bien.

**2.55. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.**

Se requiere por parte del Registrador que se efectúe un análisis metódico de la escritura pública o contrato que se pretende inscribir, dicho análisis puede hacerse inclusive, r en concordancia con la Ley Notarial. En esta línea, la causal lo que indica es que, el Registrador al momento de la clasificación de un título, acto o contrato, como jurídicamente válido, ha de observar si el mismo no está incompleto desde la óptica registral, y de no ser completo, la calificación; consiguientemente podría ser parcial o totalmente desfavorable.

Los requisitos para la calificación e inscripción se hayan en los Arts. 41 y 42 de la Ley de Registro y Arts. 706, 707, 708 y 2334 del Código Civil.

*Ilustración 3 Requisitos legales para la inscripción*



*Fuente: (Ley de Registro, 2012) Elaboración propia*

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

La causal consigue relacionarse con el principio de publicidad registral. Hay que aludir al art. 709 del C.C que establece:

(...) 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 (2008) protectora de derechos constitucionales, entre la gama de estos asegura la seguridad jurídica como un derecho de protección y un derecho humano que, si bien es netamente patrimonial, no deja de ser relevante, como lo 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”.

### **3. Metodología**

El análisis se efectúa bajo la modalidad paradigmática cualitativa, puesto que trata de una problemática de índole jurídica y social, en la que se ha utilizado la teoría fundamentada descriptiva.

#### **3.1. Métodos, técnicas e instrumentos.**

El estudio es de tipo cualitativo, al tratarse de una investigación de análisis crítico de la aplicación de las causales de negativa a la inscripción. Adopta una

modalidad documental, ello en razón, de dar apoyo a este estudio, donde se ha seleccionado significativa información bibliográfica relacionada con el problema de investigación.

En este contexto, es, además, descriptiva, explicativa que a más de describir los hechos y fenómenos se generan las conclusiones. Los métodos que sirven de sustento para justificar el presente trabajo investigativo, son:

**Inductivo – Deductivo.** Basado en la observación donde se extraen determinadas observaciones o experiencias particulares, un principio general. En este caso, permite el diagnóstico del problema y la elaboración de componentes para las conclusiones propositivas.

**Método Histórico – Lógico.** En razón de que, previo al desarrollo de las conclusiones se tiene como base los antecedentes previamente descritos en cuanto a temas de: Las causales de las negativas de inscripción, en relación con la necesaria reforma del artículo de la Ley registral que las contiene.

**Método Analítico – Sintético.** Utilizado para la realización de una auténtica valoración de la problemática, separar sus partes hasta llegar a conocer sus principios o elementos, recomponer lo analizado y alcanzar verdaderas conclusiones y recomendaciones.

**Técnica.**

**Observación legal y jurisprudencial**

En el desarrollo del estudio se encuentran descritos sentencias y los cuerpos legales respecto del tes de estudio, ejemplificando el uso de las causales de negativa.

### **Entrevista**

Para respaldar el presente estudio, se efectúa la entrevista al Registrador de la Propiedad.

## **4. Análisis de resultados**

La presente entrevista que contó con un cuestionario estructurado tuvo como fin el cumplimiento de los objetivos planteados, ello en el ámbito no solo académico, sino que, extendido al entorno social y jurídico, para la comprensión del lector común. Contiene aspectos leales y éticos, puesto que, se pregunta sobre ley expresa y se informa a la entrevistada el fin de la entrevista que es el de la recopilación de datos reales de los Registros de la Propiedad, concretamente en el proceso institucional de negativa vigente aplicable para la negación de inscripciones.

**Entrevista realizada a la registradora de la propiedad del cantón Rocafuerte,**

**Abg. C.M.R**

**1.- ¿Qué tiempo tiene siendo Registradora y Tiene Ud., conocimiento pleno de las vigentes normas legales que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad?**

Responde la autoridad que tiene dos años y medio, y alude que efectivamente si tiene conocimiento pleno en lo que respecta a la vigencia de la normativa legal que

consiguen regular el funcionar del Registro de la propiedad. Afirma además que se dicho cargo le fue asignado mediante concurso de mérito y oposición.

**2. En su experiencia personal como Registradora, ¿considera que la normativa constitucional y legal es clara en lo que respecta al proceso de inscripción de contratos, así como os actos judiciales?**

En realidad, no y es un problema que logró acentuarse más con la declaratoria de emergencia por COVID-19.

**3. ¿Puede de modo simple expresar cual es el procedimiento para realizar inscripciones?**

- Se tiene que aludir al principio de Rogación, por el cual e usuario acude a la entidad.
- Se efectúa una revisión preliminar respecto de los aspectos de forma de los actos y contratos a ser inscritos.
- Ingreso al sistema dado por numeración de trámite y proforma de pago
- Si los requisitos son cumplidos, el usuario cancela el valor correspondiente.
- Se inscribe y se hace la entrega del acto o contrato inscrito

**4. ¿En su experiencia, considera claro y específico el procedimiento que la ley determina para la negativa de inscripción de un acto jurídico o contrato?**

Considero que sí. La ley es clara.

**5. Puede en resumidas palabras indicar el proceso aplicable para sentar la negativa de inscripción:**

Tiene que tenerse conocimiento de lo estipulado en el art. 11 de la Ley de Registro, es decir, si se evidencian puntos de forma o fondo que se han incumplidos, o se evidencia alguna de las causales del referido artículo (11) de la aludida ley; esto es, no se ha logrado la subsanación de las observaciones realizadas, se procede a dar la negativa cuyo carácter se encuadra en un acto administrativo-judicial-registral para que el usuario ejerza su derecho de acudir ante la autoridad competente que es el Juez.

**6. En su experiencia, ¿Considera usted que es provechoso que como Registradora de la Propiedad cuente con normas claras, precisas y actuales, para que niegue una inscripción de actos jurídicos o contratos, en aras de que se vea garantizada la seguridad jurídica como derecho y el debido proceso?**

Indiscutiblemente si, esta caridad que caracteriza a la seguridad jurídica garantiza principios y el ejercicio de derechos, conjuntamente, tienen que contarse con normativa que se base en la realidad registral y circunstancias particulares, enfatizando que o dicho no se hallan consideradas en la normativa vigente.

**7. ¿Estaría de acuerdo con que la Ley de Registro se reforme e incorpore un proceso claro y determinado, en lo que respecta al procedimiento para sentar la negativa, al mismo tiempo que se implanten nuevas causales que permitan al Registrador de la Propiedad ejercer sus facultades eficientemente?**

En realidad, si, puesto que, la Ley y el procedimiento consigue ser ambiguo actualmente, mezclándose la normativa de carácter administrativa con el espectro judicial.

**8. Al afirmar que está de acuerdo con que la ley sea reformada, ¿cuál o en que se basaría su propuesta?**

Una nueva ley que se ajuste a los actuales requerimientos, a las actuales demandas de los usuarios, a la denominada nueva normalidad, para ello deberán derogarse las normas actuales que son caducas y que son vacías y actualmente sin sentido e insuficientes frente a las disposiciones de nuevos cuerpos legales en el contexto del derecho registral.

**5. Discusión**

El objetivo general se ha visto cumplido tras el análisis de como incide la aplicación de las causales de la institución jurídica de negativa de inscripción contenidas en la Ley de registro vigente.

Tras el desarrollo investigativo y análisis respecto a la norma legal vigente que consigue la determinación del funcionamiento de los Registros de la Propiedad y concretamente a nivel local, se tiene primer, que funcionan bajo dependencia Municipal y su regulación está a cargo de la Dirección Nacional de Datos.

En cuanto a contexto vigente, se tiene que, el procedimiento de negativa e inscripción logra enmarcarse en ambigüedades y desactualización de la normativa, acorde a la Constitución de 200 y a la coexistencia de normativas como el COOTAD. El estudio de campo logra evidenciar como es la aplicación misma de la normativa en el Registro de la Propiedad ocal como lo es el del cantón Rocafuerte, tomando en

donde su máxima autoridad manifestó la existencia de vacíos legales en la Ley de Registro.

El vacío legal existente en la referida Ley de Registro en lo que respecta a las causales de negativa registral que en práctica actual, consigue conllevar a dilataciones en los trámites o escuetamente a la negativa del mismo, ocasiona una evidente pérdida de tiempo y recursos económicos de los usuarios que; forzosamente son obligados a acudir a esta dependencia, sea para hacer alguna solicitud de información o para hacer algún trámite de un acto o contrato concerniente a bienes.

Lo antedicho, figura como algo contrario a lo estipulado en la Constitución 2008 concretamente en aquel derecho de poder recibir bienes y servicios de calidad, con los elementos de: eficiencia, eficacia y trato justo. El trabajo de campo logra evidenciar ciertos inconvenientes que logran que se vean perjudicados no únicamente los usuarios que acuden a estas dependencias, sino que se extiende a los funcionarios que como vitales conocen y resuelven.

Todo ello consigue que se creen perjuicios primordialmente: la pérdida de tiempo, pérdida de recursos económicos, y finalmente un proceso judicial que a la postre no ira a finalizar necesariamente con un decisión favorable a los usuarios.

## **6. La propuesta: reforma del artículo 11 de la Ley de Registro**

En base a los resultados de la investigación, tanto teóricos como de campo, consigue ser viable una reforma al art. 11 de la LR. Ha podido sustentarse en la investigación los componente jurídicos de la práctica diaria de en el espectro registral de la propiedad y mercantil, más aún, con el progresismo de las reformas que como ecuatoriano tenemos en las leyes y reglamentos que en pareja proporción consiguen

delegar y descentralizar las competencias y Jurisdicciones, o en su defecto consiguen dar paso a la naturaleza de nuevo Entes de Derecho Público.

Este es el caso del Registro de la Propiedad, que en esta progresividad la Constitución 2008, de un Ente privado/público, lo transforma en una institución inmaculadamente pública, cuya administración adopta el modo concurrente entre el Ejecutivo y los Municipios.

En esta misma progresividad consigue ser derogada la Ley de Régimen Municipal promulgándose el COOTAD y la Ley Nacional de Registro de Datos Públicos, creando en este cuerpo legal la DINARDAP, cuyo fin es sustentarse de la información que procede de los Registros de la Propiedad, además de la administración de los Registros Mercantiles.

Con lo indicado en el desarrollo de la investigación, jurídicamente se fundamenta lo dispuesto en el Art. 82 de la Constitución (2008) en lo que concierne a la Seguridad Jurídica como derecho, “normas jurídicas claras, públicas y aplicadas en debida forma por las autoridades” (Asamblea Nacional , 2008); en el caso concreto; por la autoridad encargada del Registro de la Propiedad, con la argumentación legal pertinente, conjuntamente con la colaboración de las Municipalidades que en la actualidad poseen atribuciones y competencias sustanciales en lo relativo al registro de bienes.

Así también sirve de sustento y fundamento jurídico lo determinado en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Art. 142, en el cual se indica “...La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales...”; con lo cual se le otorga a los 158 Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón, facultades sustanciales y de evidente necesidad,

puesto que para asumir la administración de una Institución como lo es Registro de la Propiedad, se requiere un proceso de cambio y actualización que necesariamente deben hacerlo.

De allí el fundamento de que se vea reformada la Ley de Registro, especialmente en lo que respecta a los inconvenientes que logran materializarse al momento de sentarse una negativa, cuya causal fue originada en la misma Municipalidad cuando por medio de ordenanza son emitidas normativas y procesos que al momento de cumplirse la misión de registrarlos, el Registrador se ve en a imposibilidad de efectuarlo.

En conclusión, puede mencionarse que el progreso y desarrollo de la Sociedad, con sigue que también se vea implicado el avance en el marco legal, con la reforma legal de las normas que ameriten hacerlo. Lo antedicho con el fin de que pueda llegarse a un nuevo proceso de atención al usuario, cuya prestación de servicios ponderen los elementos de calidad y prontitud, sin dejar que se deje de lado derechos constitucionales como la Seguridad Jurídica y prestando las herramientas legales pertinentes para las autoridades y la ciudadanía.

En este sentido, y consideración de los dispuestos en la constitución y las leyes internas analizadas, es viable la expedición de una ley reformativa a la ley de registro, que en lo principal reforma:

**Art. 1.-** luego del inciso tercero del numeral 6 a) del artículo 11 por el siguiente texto: Si el Registrador de la orden de registro que emita el administrador de justicia negara la inscripción alegando quebrantamiento de derechos constitucionales y violación de normativa expresa, elevará en consulta a la Corte Provincial del Distrito donde se halle el Juez que emitió la resolución de registro, convocándose a una audiencia oral, pública y contradictoria, la misma que tendrá lugar dentro de los tres

días de que se recepte posteriormente la escritura, donde el/a registrador/a y el/a juzgador/a van a sustentar sus argumentos, diligencia en la que la Corte tendrá que emitir su resolución oral, correspondiendo su reducción a escrito y notificándola a las partes dentro de los tres días posteriores a la audiencia.

En caso de que la Corte tenga en su consideración que corresponda proceder con la inscripción así lo ordenará y la misma será realizada dentro de los tres días posteriores a la notificación de la sentencia.

Si el criterio consigue ser contrario, podrá efectuar la ratificación de la negativa de inscripción que el/a Registrador/a de la propiedad emitió, procediendo a revocar la orden que el juzgador competente emitió.

Si pese a la orden de registro que la Corte Provincial emitió, el/a Registrador/a de la Propiedad se niega a la ejecución de la inscripción, se someterá al proceso de destitución de su cargo de ipso facto debiendo notificarse del particular al GAD municipal que nombró al servidor así como también se hará el envío de copias certificadas a la Fiscalía para que den inicio a las investigaciones correspondientes por verse incumplidas las órdenes legítimas de autoridad competente

## **7. Conclusiones**

El proceso relacionado a la negativa registral y sus causales consiguen estar caducados, en razón de que, la Ley de registro no ha tenido reforma alguna hace varias décadas, desde este contexto histórico es necesaria una reforma, más aún, cuando el país tiene una “nueva normalidad” luego de enfrentar y estar vigente una pandemia, donde varias normas lograron actualizarse menos la ley de registro. La Norma suprema, si como las orgánicas como el COOTAD, logran que se vea desarrollado un nuevo modo de que se lleve el registro de bienes, dependiendo en gran medida de las municipalidades.

El estudio de campo mostró que, el proceso para asentar la inscripción de un acto o contrato, no ogra determinarse claramente, puesto que, cada Registro de la Propiedad consigue implementar modelos propios según sus necesidades institucionales.

Es confirmada la existencia de un vacío legal e inconsistencia jurídica, en el art. 11 que contiene las causales de negativa de inscripción, en razón de que, son bien determinadas en la ley de registro dichas causales, empero, no logra estar determinado el debido proceso que ha de efectuarse ara que la misa se asiente; y en el párrafo siguiente se indica que el interesado podrá ocurrir al Juez, quien es la única autoridad competente para conocer la negativa.

Por último, consigue ser evidente y necesaria una reforma al Art. 11 de la Ley de Registro, en lo principal, en el hecho de que las Municipalidades con las facultades y atribuciones que la ley les confiere, puedan conocer y resolver las negativas registrales, cuando aludan a fundamentos de hecho y derecho de carácter administrativo; es decir, que su origen partan de la obligaciones cuya disposición se encuentran ordenanza y que afectan de forma directa a la actividad registral.

## Referencias

- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución*. Quito: CEP.
- Asamblea Nacional. (2017). *Ley orgánica del sistema nacional de registro de datos públicos*. Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2021/01/LEY-ORGANICA-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-REGISTRO-DE-DATOS-PUBLICOS.pdf>
- Biberly. (2017). *Concepto de publicidad registral*. Obtenido de <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:QItfG0EumIQJ:https://www.iberley.es/temas/concepto-publicidad-registral-44221+&cd=13&hl=es-419&ct=clnk&gl=ec>
- Cabezas, V. (2015). *Reforma del artículo 11 de la ley de Registro*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15999/1/Tesis%20Lista%20Inicio.pdf>
- Claro, L. (2010). *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. S.L: Jurídica de Chile.
- Corte Constitucional. (2021). *Sentencia No. 984-16-EP/21* . Obtenido de [http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10\\_DWL\\_FL/e2NhcNBlGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic3ZDBmYWZjYy1hYTk0LTRhMDgtYWY4NC03NTM1NDI2Zjk3MDcucGRmJ30=](http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic3ZDBmYWZjYy1hYTk0LTRhMDgtYWY4NC03NTM1NDI2Zjk3MDcucGRmJ30=)
- Couture, E. (2009). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Montevideo: B de F.
- DINARP. (2021). *Portal ciudadano*. Obtenido de <https://www.gob.ec/dinardap>
- Lovato, J. (1998). *Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano*. Quito: Csa de la Cultura.
- Pérez, R. (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la Propiedad del Cantòn Biblian*. Obtenido de

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10833/1/T-UCSG-POS-DNR-30.pdf>

Plúa, N. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad. *FIPCAEC*, 4(2). doi:<https://doi.org/10.23857/fipcaec.v4i4.140>

Registro de la Propiedad Portoviejo. (2021). *Inscripciones*. Obtenido de <https://registropropiedadportoviejo.gob.ec/regpp/index.php/servicios/inscripciones>

Serrano, L. (2004). Los registros en el Ecuador. Obtenido de [https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1984/02/05\\_Los\\_Registros\\_En\\_El\\_Ecuador.pdf](https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1984/02/05_Los_Registros_En_El_Ecuador.pdf)

Villalva, J. (2011). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Quito: Jurídica del Ecuador.

Zavala, J. (2002). *El Debido Proceso Pena*. Guayaquil: Edino.

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Ab. Iris Lucila Saltos Alcívar**, con C.C: # **1313538058** autora del trabajo de titulación: **“Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria”** 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, 11 de noviembre de 2022

f.   
Ab. Iris Lucila Saltos Alcívar  
CC. 1313538058



## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Las causales de las negativas de inscripción: reforma necesaria		
<b>AUTOR:</b>	Ab. Saltos Alcívar Iris Lucila		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. Benavides Verdesoto Ricky Jack		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	11-noviembre-2022	<b>No. DE</b>	31
		<b>PÁGINAS:</b>	
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Registral, Derecho Notarial		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Derecho registral, Registros públicos, inscripción, negativa.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b>			
<p>El presente trabajo exterioriza de modo fundamentado la importancia que aborda al Derecho Registral en la legislación ecuatoriana, efectuando un análisis crítico respecto de las figuras del derecho registral como lo son las causales de negativas en el Registro de Propiedad. La investigación utiliza un diseño documental, o experimental y descriptivo, aborda las conceptualizaciones vinculadas a las variables, el método es cualitativo por incluir revisión previa y cuantitativo por la utilización de la técnica de la entrevista a informantes claves como lo es el Registrador de la Propiedad y sus competencias como resultado se tiene, que es viable un reforma a las causales de negativa.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b>	E-mail: irislucy12@gmail.com	
	0998566365		
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			