



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa.**

**AUTORA:**

**Santos Ochoa, Erika Alexandra**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de ABOGADA  
DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL  
ECUADOR**

**TUTOR:**

**Dr. Franco Mendoza, Luis Eduardo, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador**

**3 de febrero de 2023**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

### **CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Santos Ochoa, Erika Alexandra**, como requerimiento para la obtención del título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.

#### **TUTOR**

f. \_\_\_\_\_  
**Dr. Franco Mendoza, Luis Eduardo, Mgs.**

#### **DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
**Dra. NURIA PÉREZ**

**Guayaquil, a los 3 días del mes febrero del año 2023**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, **Santos Ochoa, Erika Alexandra**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, **La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa**, previo a la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 3 días del mes de febrero del año 2023**

**EL AUTORA**

f. \_\_\_\_\_  
**Santos Ochoa, Erika Alexandra**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, **Santos Ochoa, Erika Alexandra**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 3 días del mes de febrero del año 2023**

**LA AUTORA:**

f. \_\_\_\_\_  
**Santos Ochoa, Erika Alexandra**

## REPORTE URKUND

URKUND		Lista de fuentes	Bloques
Documento	<a href="#">Sistema penitenciaro.docx</a> (D156248694)	+	h
Presentado	2023-01-18 09:47 (-05:00)	+	h
Presentado por	<a href="mailto:luis.franco04@cu.ucsg.edu.ec">luis.franco04@cu.ucsg.edu.ec</a>	+	U
Recibido	<a href="mailto:paola.toscanini.ucsg@analysis.orkund.com">paola.toscanini.ucsg@analysis.orkund.com</a>	+	h
Mensaje	Sistema penitenciario <a href="#">Mostrar el mensaje completo</a>	+	h
	4% de estas 21 páginas, se componen de texto presente en 10 fuentes.	+	h
		+	U
		+	h

## TUTOR

f. \_\_\_\_\_  
**Dr. Franco Mendoza, Luis Eduardo, Mgs.**

## LA AUTORA:

f. \_\_\_\_\_  
**Santos Ochoa, Erika Alexandra**

## **AGRADECIMIENTO**

¡¡pero gracias a dios, que nos da la victoria por medio de nuestro señor Jesucristo!!

gratitud a dios y a mi familia. A la universidad, sus autoridades, personal administrativo, catedráticos, a mi tutor el Dr. Luis Eduardo Franco, por la paciencia y orientación, que han permitido concluir con una etapa más de mi vida.

## **DEDICATORIA**

A Holger, el hombre que me dio la vida y que desde el lugar en el que se encuentre me cuida y guía.

A mi mama Alexandra y mi hermano Juniver, por la motivación y apoyo incondicional.

A mi familia Tianna, Antonella y Fernando.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

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

**DRA. NURIA PÉREZ**

DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

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

**AB. PAREDES CAVERO, ANGELA MARIA, MGS.**

COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

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

**AB., RUANO SANCHEZ ALEXANDRA DEL ROCIO MGS.**

OPONENTE

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	2
CAPÍTULO I.....	5
La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa .....	5
1.1. La negativa registral .....	5
1.1.1. Acciones constitucionales .....	6
1.2. El Acta Notarial.....	7
La importancia de la motivación del Acta Notarial .....	8
1.3. Causales de Negativa Registral .....	9
1.4. Silencio Administrativo.....	12
1.5. Efectos de la Negativa Registral.....	13
1.6. Diferencias entre la Negativa Expresa y el Silencio Administrativo .....	13
1.7. Conclusiones del primer capítulo .....	14
CAPITULO II .....	16
2.1. Principales argumentos de la sentencia .....	17
2.2. Posición jurisprudencial .....	19
2.3. Conclusiones.....	22
2.4. Recomendaciones .....	24

## RESUMEN

El Trabajo de titulación tiene como objetivo analizar la figura de negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa, que incluye un estudio dogmático de la doctrina administrativista referente al silencio administrativo. Las preguntas que pretendo responder son las siguientes: ¿cómo la doctrina administrativa ha desarrollado la institución jurídica del silencio administrativo? ¿cómo debe operar dentro del sistema registral ecuatoriano? ¿cuáles son los efectos jurídicos de la negativa registral? ¿cuántos tipos de negativa registral existen? ¿existen diferencias entre la negativa expresa y el silencio administrativo?. Para responder a estas preguntas se realizó un análisis del derecho ecuatoriano para mostrar los efectos de la negativa registral, cuya problemática está en la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de motivación en el acta resolutive de negativa que emite el Registrador de la propiedad. También realizaré un análisis de la sentencia No. 13266-2021-00067, sobre la resolución dictada por el juez sobre el proceso de causa de negativa registral, es decir un problema enmarcado en la responsabilidad del acto resolutive que emite el registrador de la propiedad.

**Palabras claves:** negativa registral, silencio administrativo, motivación, celeridad, acta notarial, sentencia.

## ABSTRACT

This paper aims to analyze the figure on registration refusal before the silence of the administrative authority, which includes a dogmatic study of the administrative doctrine regarding administrative silence. The questions that I intend to answer will be: how has the administrative doctrine developed the legal institution of administrative silence? How should it operate within the Ecuadorian registry system? What are the legal effects of refusal to register? How many types of registration refusal are there? Are there differences between express refusal and administrative silence? To answer these questions, an analysis of Ecuadorian law was carried out to show the effects of the registration refusal, whose problem is the lack of speed in the substantiation, and lack of motivation, in the refusal act issued by the Property Registrar. I will also carry out an analysis of sentence No. 13266-2021-00067, on the resolution issued by the judge on the process of cause, registration refusal, that is, a problem framed in the responsibility of the resolutive act issued by property registrar.

**Keywords:** registration refusal, administrative silence, motivation, speed, notarial deed, sentence.

## INTRODUCCIÓN

El tema de trabajo de titulación se titula “La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa”, trabajo que incluye un estudio dogmático de la doctrina administrativista referente al silencio administrativo. Las preguntas a la que pretende responder el presente trabajo son: ¿cómo la doctrina administrativa ha desarrollado la institución jurídica del silencio administrativo? ¿cómo debe operar dentro del sistema registral ecuatoriano? ¿cuáles son los efectos jurídicos de la negativa registral? ¿cuántos tipos de negativa registral existen? ¿existen diferencias entre la negativa expresa y el silencio administrativo?

El objetivo es analizar desde una perspectiva dogmática la negativa registral, y sus efectos ante la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de motivación en el acta resolutoria de negativa que emite el Registrador de la propiedad. Con la finalidad de tener conocimiento de la opinión de los abogados profesionales con experiencia respecto al tema investigativo; es decir con este objetivo el trabajo de titulación se divide en dos capítulos a través de la siguiente estructura:

El primer capítulo abordará un estudio doctrinario sobre la negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa, donde se responderán las preguntas expuestas en líneas que anteceden a través de un análisis del derecho ecuatoriano, con la finalidad de mostrar los efectos de la negativa registral.

Se realizará un ejercicio de clarificación terminológica de definiciones, tales como: negativa registral, acciones constitucionales, acta notarial, la importancia de la motivación del acta notarial, causales de negativa registral, relación entre la motivación y el principio de celeridad, silencio administrativo, efectos de la negativa registral, diferencias entre la negativa expresa y el silencio administrativo; y, para ello se utilizó criterios emitidos por varios doctrinarios expertos en el tema.

El segundo capítulo abordará un análisis de la sentencia No. 13266-2021-00067 emitida por el señor juez Dr. Fernando Manuel Delgado de la Unidad Judicial Penal con sede en el cantón 24 de mayo de la provincia de Manabí; que versa sobre la negativa registral por parte de la señora Registradora de la Propiedad de esta localidad; y, que me permite explicar la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de

motivación en el acta resolutive de negativa que emite la Registradora de la propiedad. Para el efecto, en la primera parte realizaré un estudio jurisprudencial del sistema registral ecuatoriano en base a la sentencia dada a causa de la negativa registral sentada por parte de la registradora de la propiedad del cantón 24 de mayo, que consta mediante escritura pública de compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Tosagua con fecha 19 de mayo de 1998.

La segunda parte mostrará la fundamentación de la decisión del Juez competente, quien luego de examinar la solicitud de los interesados y las causas de la negativa, dicta su sentencia la que será notificada al Registrador, donde ordena que se proceda en legal y debida forma a la Inscripción del Testimonio de Escritura Pública Número 285, celebrada ante el Notario Primero del cantón Tosagua, abogado Pedro “Eduardo” Mendoza Mendoza. Finalmente, en relación con el caso se ratifica la falta de motivación en el acta sobre la negativa registral por parte del Registrador de la Propiedad del cantón 24 de mayo.

Por lo tanto, el presente trabajo de titulación pretende realizar una breve crítica de la jurisprudencia vigente sobre la negativa registral, y explicar cómo la figura que se aplica para el usuario que se le niega el derecho de registro del documento, quien tiene el derecho de recurrir al Juez competente, tal como lo señala la Ley Notarial del Ecuador, como cuerpo legal que establece que la negativa registral es la negativa formal, mediante escrito de un acta notarial debidamente motivado por parte del Registrador de la Propiedad.

Para tal efecto realicé una revisión bibliográfica del estado del arte en materia de negativa registral, donde estudié la posición del juez, con el objeto de identificar y de analizar el fundamento legal en este tema investigativo, y el tratamiento jurídico adecuado que deben recibir los usuarios que se les niega el derecho de registro. Procedí a retomar una breve discusión respecto al acta emitido por el registrador de la propiedad sobre negativa registral, trayendo a colación en esta investigación algunas reflexiones jurídicas, a saber: la falta de celeridad y falta de motivación en el acta emitida por el registrador de la propiedad del cantón 24 de mayo.

Basado en el análisis, se procedió a estudiar la posición jurisprudencial respecto al concepto de partes intervinientes, que finaliza con una breve crítica y sugerencia en

cuanto a la interpretación y motivación en el ámbito de la aplicación en un acta notarial de negativa.

Por tanto, la conclusión resulta obvia debido a que existe falta de motivación en el acta sobre negativa registral, emitida por el registrador; y, el cual muchas veces los usuarios se ven obligados a recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su sentencia la que será notificada al Registrador.

Precisamente, en este trabajo de titulación, se verá en los siguientes capítulos, que se debe establecer como exigencia del derecho a la motivación el nuevo parámetro de la motivación tal como lo es la suficiencia de esta; donde el derecho fundamental a una motivación emitida en un acta sentada por el registrador de la propiedad, no sólo requiere que se dé una respuesta expresa a las pretensiones de los usuarios, sino que, según la jurisprudencia la respuesta ha de estar suficientemente motivada.

En definitiva, el canon constitucional de la motivación suficiente no se ve satisfecho mediante la simple exposición de una mencionada garantía, exige que la motivación contenga principalmente: a) una fundamentación normativa suficiente, sea o no correcta conforme al Derecho; y, b) una fundamentación fáctica suficiente, sea o no correcta conforme a los hechos.

## **CAPÍTULO I**

### **La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa**

Dentro de este trabajo investigativo como primer capítulo abordaré “La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa”, trabajo que incluye un estudio dogmático de la doctrina administrativista referente al silencio administrativo. Las preguntas que pretendo responder serán: ¿cómo la doctrina administrativa ha desarrollado la institución jurídica del silencio administrativo? ¿cómo debe operar dentro del sistema registral ecuatoriano? ¿cuáles son los efectos jurídicos de la negativa registral? ¿cuántos tipos de negativa registral existen? ¿existen diferencias entre la negativa expresa y el silencio administrativo? Para responder a estas preguntas se realizará un análisis del derecho ecuatoriano para mostrar los efectos de la negativa registral. Se analizará, a su vez, la problemática de la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de motivación, problema que se enmarca en el acto resolutorio que emite el registrador de la propiedad, cuando declara la negativa registral.

#### **1.1. La negativa registral**

Toda persona natural tiene derecho a registrar o notariar un documento o acto dentro de la oficina correspondiente a su localidad, esto será de conformidad a su naturaleza mueble e inmueble, en la jurisdicción en la que se encuentren. Pero en el ejercicio del señalado derecho se puede presentar la negativa registral, entendiéndose por esta a la imposibilidad de inscribir un documento o acto, en la oficina correspondiente a causa de la oposición del funcionario público de realizar dicha acción; por ello debe redactar un acta de notificación que señale motivadamente la causa por la cual niega la inscripción del escrito, es decir, debe ser por un acto jurídico que se encuentre bien motivado.

La Ley Notarial del Ecuador en vigencia desde el año 1966 señala que la negativa registral es la negativa formal, mediante escrito de un acta notarial debidamente motivado por parte del Registrador de no protocolizar determinado documento presentado ante la oficina de Registro a su cargo. El usuario que se le niega el derecho de registro del documento tiene el derecho de recurrir al Juez competente.

La negativa del servidor público como Registrador de la propiedad constará al final del título, y cuya inscripción de escritura se hubiere solicitado por parte de los usuarios, por lo tanto, la negativa se expresara con precisión y con claridad todas las razones en que se fundará el registrador. 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 sentencia la que será notificada al Registrador.

Si la parte resolutive de la sentencia ordena el juez la inscripción, esto no será susceptible de recurso alguno. Pero en caso de que el Juez negare la inscripción de la escritura, los usuarios interesados podrán ejecutar la acción extraordinaria de protección, la cual procede contra sentencias, en que se haya violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución, y se interpondrá ante la Corte Constitucional. Por lo tanto, el interponer el recurso, el cual procederá cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado.

### **1.1.1. Acciones constitucionales**

En la Constitución ecuatoriana existen mecanismos establecidos que buscan tutelar los derechos y que tienen por objeto prevenir, detener o enmendar la vulneración de estos derechos, por lo que se establecen las siguientes acciones constitucionales: Acción de protección (Artículo 88); Acción de hábeas corpus (Artículo 89); Acción de acceso a la información pública (Artículo 91); Acción de hábeas data (Artículo 92); Acción por incumplimiento (Artículo 93); y, Acción extraordinaria de protección (Artículo 94).

De forma general, las acciones constitucionales podrán ser ejercidas por cualquier ciudadano, pueblo, o comunidad que haya sido vulnerado o amenazado en sus derechos constitucionales, quienes actuarán por sí mismo o mediante apoderado abogado defensor.

Una vez realizado una breve explicación de manera general sobre las acciones constitucionales del Ecuador, se explica que acción constitucional en específico que se puede recurrir ante este caso de negativa registral, donde la Constitución del Ecuador, en el Art. 94 consagra a la acción extraordinaria de protección la cual

procederá contra sentencias o autos definitivos en los que se haya violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución, como por ejemplo falta de celeridad y falta de motivación en caso de negativa registral o cualquier otro derecho consagrado en la Constitución. La acción extraordinaria de protección se puede plantear cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios, lo cual en concordancia con el número 1 del artículo 437 de la Constitución vigente, implica que se trate de sentencias, autos y resoluciones firmes o ejecutoriados definitivos.

## **1.2. El Acta Notarial**

Un acta notarial es instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello. Y el objeto del acta notarial, por lo tanto, son los hechos, a diferencia de otros documentos notariales, como las escrituras públicas y las pólizas, en las que se recogen contratos. Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios y calificaciones.

Ello significa que el notario en las actas se limita a dar fe de hechos que percibe por sus sentidos, aunque también de otros que no se perciben directamente por los sentidos pero que el notario puede considerar acreditadas previas las pruebas pertinentes, como en las actas de notoriedad. Pero, en todo caso, las actas no pueden recoger contratos, propios de escrituras y pólizas en las que la intervención notarial es mucho más amplia.

El valor de una motivación en un acta notarial reside en que prueba de manera incontestable el hecho que constituye su objeto, sin que sea discutible ni siquiera en sede judicial, salvo querrela de falsedad. Su utilidad es grande pues permite al ciudadano preconstituir pruebas de hechos que probablemente habrán de ser alegados posteriormente en el ámbito judicial, administrativo o privado, cuando quizá esos hechos ya no puedan reiterarse o probarse por haber desaparecido sus efectos, ya se trate de manifestaciones, notificaciones, existencia de objetos, documentos incluso electrónicos o personas.

Ahora bien, aunque la autorización de estos documentos es más flexible que la de las escrituras o pólizas, tiene también unos límites.

El acta notarial, en su calidad de documento público queda custodiada en el protocolo del notario que lo autorizó, y de ella pueden pedir copias no sólo el que la instó, sino también cualquier persona que pueda tener interés legítimo en conocer su contenido y, por supuesto, la autoridad judicial cuando de alguna manera incidan en materia penal.

### **La importancia de la motivación del Acta Notarial**

La garantía de la motivación vinculada con el deber que el poder público del Registrador de la Propiedad que tiene de resolver las peticiones, solicitudes o quejas planteadas por los administrados, la motivación constituye una garantía fundamental que permite al administrado conocer las bases esenciales sobre las cuales se fundamenta la autoridad para emitir un pronunciamiento del acta notarial en el ejercicio de su competencia.

La base filosófica sobre la cual se edifica la garantía de la motivación radica en el derecho irrenunciable que tiene el administrado a conocer sobre los fundamentos en los cuales se basa el pronunciamiento o acto de su interés, máxime cuando se ven afectados sus derechos subjetivos; sin motivación, el administrado estaría sujeto a la voluntad de quien ejerce el poder público, sujeto a resoluciones arbitrarias, prepotentes e injustas, la motivación es un requisito esencial que determina una relación de la causa y el objeto del acto, como acertadamente se pronuncia la Corte Constitucional mediante Resolución No. 011-2002-AA.

La motivación es un requisito esencial que determina la relación de la causa y el objeto del acto, la causa es la razón que justifica o determina la toma de una decisión y el objeto hace relación entre la causa y el objeto del acto, la causa es la razón que justifica o determina la toma de una decisión y el objeto hace relación con la finalidad para la que se toma una determinación. El análisis de la motivación toma en cuenta la razón por la que se adopta una decisión y la finalidad de tal decisión, con el objeto de determinar si el acto ha sido o no de manera arbitraria, debiendo aparecer del acto esa motivación.

### 1.3. Causales de Negativa Registral

Existen algunas causales que están claramente determinadas para que el Registrador de la propiedad se niegue a la inscripción de una escritura, tales como los siguientes casos:

1.- *Si la inscripción de la escritura es legalmente inadmisibile, como en el caso de no ser auténtico el título del documento que se presente y/o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente.*

Este caso de primera causal sería si se tratase de documento de escritura pública falsa o también puede ser de un documento simple el cual no tuviere ningún tipo de valor, donde usuarios pretendan inscribirlos. Respecto a los sellos, actualmente ya no existe papel del sello correspondiente, por lo tanto, no hay razón o motivo para que se siga mencionándose en la Ley.

2.- *Si los respectivos impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no se hayan pagado tal como lo determina la Ley.*

En las compraventas de bienes actualmente se exige pago de alcabalas y pago del impuesto a la utilidad cobrado por los Municipios de cada localidad. Por lo tanto, los Registradores de la propiedad únicamente deben negar la inscripción de la escritura cuando no se hubieren pagado impuestos que estén relacionados únicamente al acto y/o contrato sujeto a registración, aun cuando la falta de pago no afecta la validez ni la eficacia del acto o contrato contenido, ni a la validez del instrumento notarial continente, excepto para el caso determinado en el artículo 45 de la Ley Notarial de nuestro país, que establece como única causa para dictar nulidad de escritura, cuando se hubiere omitido al valor de la cuantía dentro del documento de la escritura pública y/o se encuentre alterado indebidamente, es decir, no se hubiere realizado el pago de los impuestos tal como lo señala la Ley.

3.- *Si el bien inmueble al que se refiere el acto, contrato o mandato judicial el cual debe inscribirse, no se encuentra ubicado dentro del Cantón.*

Como sabemos no se podrá inscribir un predio de un bien inmueble que pertenezca a la jurisdicción de otro cantón, tal como, por ejemplo, en el Registro de la propiedad de

la ciudad de Loja, no se podrá inscribir un predio de un bien inmueble que pertenece a la ciudad de Cuenca.

*4.- Si el documento el cual se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo.*

Respecto a esta cuarta causal, se debería adicionar que la nulidad únicamente podrá ser declarada por un Juez competente, por lo expuesto, no hay manera de que el Registrador de la propiedad en forma o manera inicial conozca de un vicio que nulite la escritura del bien, excepto que la incapacidad de una de las partes resulte ser evidente o de conocimiento público.

*5.- Si el documento no contiene todos los requisitos legales para la respectiva inscripción.*

Requiere del análisis minucioso a la respectiva escritura pública que se pretende inscribir, lo cual se lo podría realizar de conformidad a la Ley Notarial.

*6.- Si no se le ha dado al público el respectivo aviso, que previamente a la inscripción de un documento prescribe la Ley.*

Artículo 709 Código Civil Ecuatoriano, señala: “Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una propiedad que no haya sido antes inscrita, pasara a exigir el registrador, la respectiva constancia de haberse dado el aviso de dicha transferencia al todo el público en medios de comunicación como el periódico del cantón correspondiente, si lo hubiere, y, por carteles fijados en tres de los más frecuentados medios del cantón”. Por otra parte la Constitución de la República del Ecuador garantiza entre los derechos a ciudadanos, el de la seguridad jurídica, como un derecho humano, el cual a pesar de ser netamente patrimonial es de gran relevancia, tal como el derecho a la propiedad.

Mientras que los problemas en torno a la negativa registral cuando la autoridad administrativa incurre en el silencio serán:

El problema de la falta de contestación de un registrador de la Propiedad en el marco de un término legal, por el hecho de que el registrador como un funcionario, bajo la dirección de Justicia, este tiene como misión reflejar la situación jurídica de los bienes, cumplir un término legal y evitar arbitrariedades de la Administración del Sistema registral y que el Estado a través del juzgado tenga que cumplir con la obligación de

resolver. Lo ideal que prevé el administrado es que su solicitud de ejecución vía por el registro de la propiedad resulte ágil.

He podido evidenciar en base a la experiencia laboral en el Registro de la Propiedad del cantón 24 de mayo, la problemática de la falta de celeridad en la sustanciación. Es decir, no existe celeridad alguna en la ejecución de los actos administrativos presuntos.

Los acontecimientos tienen un efecto negativo para los administrados, debido a que se deja sin sentido la esencia del haberlo solicitado en vía del sistema registral, y constituye una grave afectación a los intereses de los administrados, en medida que en vía administrativa del sistema registral padeció la misma falencia con la Administración Pública por parte del Registrador de la Propiedad del cantón 24 de mayo a quien fue dirigido inicialmente su petición.

En consecuencia, es el caso que aquella petición realizada en su momento por los administrados los cuales tenían la esperanza de una pronta contestación por parte del Registrador de la Propiedad continuará sin poder ser concedida o desvirtuada en un plazo prudencial, en virtud de este tipo de falencias en el sistema registral y que no guardan relación con estipulado en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

#### **1.4. La relación entre la motivación y el principio de celeridad.**

Las implicancias que trae consigo la relación entre la motivación y el principio de celeridad procesal en las entidades públicas de administración de justicia ecuatoriana, se señala que este principio de celeridad resulta ser eficaz en el proceso, cuando de acuerdo con el caso en concreto sea aplicado con la debida motivación. Porque la celeridad procesal implica el deber de respetar los plazos establecidos en las leyes, lo cual implica, que se debe hacer más ágil los procesos, con trámites más sencillos, es decir, que los plazos sean cortos en cuanto a la tramitación del proceso. Sin embargo, no se puede negar que actualmente, el principio de celeridad aludido se ve menoscabado por diversos factores, como por el ejemplo, por la falta de una correcta motivación en un acta resolutive o por la falta de capacitación del servidor público.

No se puede negar que este principio de celeridad se encuentra inmerso en el deber de mantener respetuosamente los periodos que la ley tiene establecida, los cuales deben ser concluyentes y no dilatorios, para que la resolución se resuelva en el menor tiempo

posible. La actividad procesal es realizada de forma diligente, para lo cual el registrador de la propiedad debe optar por las medidas adecuadas para efectivizar el proceso, donde conste una correcta motivación, al ser su deber observar cuáles son los plazos establecidos para expedir las resoluciones con la aplicación de una correcta motivación en caso de negativa, asimismo vigilar su desempeño de aplicar la debida celeridad procesal. En conclusión, el registrador de la propiedad que incumple de manera injusta e inmotivada la declaración de negativa, resulta ser una situación que revela lo imprescindible de la celeridad y correcta motivación en la ejecución de estos actos llevados a cabo en el Registro de la Propiedad.

#### **1.4. Silencio Administrativo**

La doctrina administrativa ha conceptualizado el silencio administrativo como una ficción que la ley establece en beneficio del interesado y en virtud de la cual se considera estimada o desestimada la solicitud de aquel, cuando la administración del sistema registral incumple el deber que tiene para resolver.

El silencio administrativo es aquel que surge como una necesidad del precautelar los derechos y los intereses de los administrados frente a la administración.

La presente teoría doctrinaria obedece a la necesidad de que los derechos de los usuarios administrados quedasen fuera de la protección jurisdiccional de la justicia; y, no se les crease una situación de indefensión, lo que fatalmente ocurriría si la Administración Pública, en lugar del resolver las peticiones de los usuarios particulares, guardase silencio; pues, entonces, se puede señalar que no habiendo acto administrativo, los usuarios administrados no podrían impugnar lo que no existe, y sus pretensiones estarían de hecho desconocidas, y a la vez sus derechos frustrados; tal fue el origen o nacimiento de la doctrina del silencio en el derecho administrativo. (Marienhoff, 2001, p.198)

El silencio administrativo constituido como la figura a través del cual se protege, y se tutela de manera general todos los derechos de los administrados, en particular, el derecho de petición, y en cuyo ejercicio es donde se materializan los reclamos, las quejas, solicitudes, distintas peticiones a la administración, los cuales contienen un universo de necesidades de los usuarios administrados, las mismas que quedarían desatendidas, por la arbitrariedad de la administración, en caso de no existir la figura jurídica del silencio administrativo, que actúa como una garantía que es a favor del usuario administrado en el ejercicio de su legítimo derecho de petición.

### **1.5. Efectos de la Negativa Registral**

Los efectos del silencio administrativo negativo es que es una institución jurídica mediante la cual la ley determina un efecto jurídico negativo a la falta de pronunciamiento oportuno de la administración del Registrador de la Propiedad del cantón, de lo cual se deduce que, una vez transcurrido el plazo legal establecido para responder una petición, el administrado entenderá como negada su pretensión. La negativa mencionada legitima el derecho del administrado de apelarla judicialmente. El Silencio Administrativo negativo responde a la necesidad de la existencia de un acto administrativo previo para poder recurrir a la vía judicial, ya que, el artículo 1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa expresamente dice: Art. 1.- El recurso contencioso - administrativo puede interponerse por las personas naturales o jurídicas contra los reglamentos, actos y resoluciones de la Administración Pública o de las personas jurídicas semipúblicas, que causen estado, y vulneren un derecho o interés directo del demandante.

### **1.6. Diferencias entre la Negativa Expresa y el Silencio Administrativo**

Una vez transcurrido el plazo ocurre el llamado silencio administrativo, es decir, la falta de contestación del Registrador de la Propiedad ante una petición de los solicitantes. Ahora bien, esa falta de contestación o silencio administrativo tiene dos versiones, una negativa y otra positiva.

El silencio administrativo negativo surge como un medio para precautelar que las peticiones de los administrados generen efectos contraproducentes a los intereses de la administración, en el caso de que esta última no haya emitido un pronunciamiento ante tal pedido. Es decir, el silencio administrativo negativo opera cuando no se ha dado una respuesta al administrado en un tiempo determinado y se asume que este silencio niega las pretensiones del peticionario, sin perjuicio de que estos puedan accionar la siguiente vía a fin de defender sus intereses.

Sobre el silencio administrativo positivo, este, se debe entender como un acto presunto o ficto, que viene a ser un real acto administrativo que produce efectos jurídicos en los derechos subjetivos individuales a través de una ficción que da a luz la entelequia de la voluntad administrativa en una no acción volitiva, el acto administrativo presunto.

En conclusión, el administrado podría entender que, ante la falta de contestación por parte del registrador de la propiedad, su petición fue resuelta de manera negativa o de manera positiva. Mientras que la negativa expresa es una figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos por la Ley o los ordenamientos jurídicos aplicables al caso concreto, se entiende que se resuelve lo solicitado por el particular, en sentido negativo.

### **1.7. Conclusiones del primer capítulo**

En mi opinión en el caso de que el Registrador de la Propiedad rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, deberá hacerlo mediante acta notarial bien motivada y notificará al interesado o interesada, de conformidad con lo establecido en la Ley.

El o los interesados, la o las interesadas, podrán 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. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Pero 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.

Dentro del sistema registral se debe fortalecer un servicio permanentemente a la ciudadanía, a través de canales digitales, apoyados en los sistemas y plataformas generados desde el Gobierno, debido a que el Registro de la Propiedad del Cantón 24 de mayo no cuenta con un sistema.

La razón de ser del silencio administrativo es evitar el abuso y la prepotencia de la administración del Registrador de la Propiedad, investida de poder e indolente frente a las peticiones de los administrados. Debido a que el fundamento del Silencio Administrativo es evitar la arbitrariedad de los funcionarios y la injusticia que origina la abstención de la administración al no resolver.

El derecho a la seguridad jurídica que está consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República 2008, y consiste en el derecho a la seguridad jurídica, y que se fundamenta en el respeto a la norma Constitucional y en la existencia de normas

jurídicas previas, públicas, claras y aplicadas por las respectivas autoridades competentes.

No se puede obviar a los registradores de propiedad, quienes como servidor público competente de alguna u otra manera, frente a la celeridad procesal que se requiere en el proceso, estos buscan correr, coloquialmente hablando, cuando emiten la redacción de sus resoluciones del acta notarial, existiendo en ello un riesgo de incurrir en falta de motivación de la misma.

Claro está que esta circunstancia se da, por ejemplo, cuando el registrador de la propiedad debe resolver, con lo cual también se requiere que el Estado, capacite y especialice a sus registradores de la propiedad y abogados trabajadores en esta institución estatal, debido a que se ha evidenciado que como resultado de la celeridad que se pretende alcanzar el registrador de la propiedad, por la carga procesal que ha ido en aumento incurre en falta de motivación del acta notarial.

## **CAPITULO II**

### **Análisis de la Sentencia No. 13266-2021-00067 dictada por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón 24 de Mayo**

El segundo capítulo abordará un análisis de la sentencia No. 13266-2021-00067 emitida por el señor juez Dr. Fernando Manuel Delgado de la Unidad Judicial Penal con sede en el cantón 24 de mayo de la provincia de Manabí. Para el efecto, la primera parte realizara un estudio jurisprudencial del sistema registral ecuatoriano que versa sobre la negativa registral por parte de la señora Registradora de la Propiedad de esta localidad. La segunda parte analizará los principales argumentos de la sentencia que permitirá explicar la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de motivación en el acta resolutive de negativa que emite la Registradora de la propiedad del cantón 24 de mayo, provincia de Manabí que consta mediante escritura pública de compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Tosagua con fecha 19 de mayo de 1998. Por su parte, la tercera parte analizará la fundamentación de la decisión judicial.

#### **2.1. Análisis de la sentencia No. 13266-2021-00067 dictada por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón 24 de Mayo.**

En este estudio del caso de la negativa registral por parte del Registrador de la Propiedad, que consta mediante escritura pública de compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Tosagua con fecha 19 de mayo de 1998, los cónyuges señores Gustavo Eduardo Nevárez Vera y Marianita De Jesús Arteaga Quiroz de Nevárez, compraron a los señores Jervis Areopajita Quiroz Villafuerte, Celia Estrella Quiroz Villafuerte, Cruz Lelis Quiroz Villafuerte, Rosario Ernestina Quiroz Villafuerte y Eloy Clodoveo Quiroz Villafuerte, en calidad de herederos del señor Ernesto Oliverio Quiroz González, los derechos y acciones que le correspondían de un lote de terreno sin cultivo llamado “La Dicha” de la extensión de treinta varas de frente por cien de fondo más o menos, ubicado en el sitio “Corral de Tierra” de la parroquia Sucre.

Una vez realizada audiencia de juicio, con fecha 28 de abril del año 2022, el Juez competente, quien luego de examinar la solicitud de los interesados y las causas de la negativa, dicta su sentencia la que será notificada al Registrador, donde ordena que se proceda en legal y debida forma a la Inscripción del Testimonio de Escritura Pública Número 285, celebrada ante el Notario Primero del cantón Tosagua, abogado Pedro "Eduardo" Mendoza Mendoza. Finalmente, en relación al caso se ratifica la falta de motivación en el acta de la negativa por parte del Registrador de la Propiedad.

### **2.1.Principales argumentos de la sentencia**

Los administrados cumplieron y entregaron a la señora Registradora todos los requisitos que ella misma solicito, para poder proceder con la inscripción, documentos que constan de fecha 19 de octubre del año 2020, fueron requisitos más que suficientes para que la ab. Registradora de la Propiedad procediera a inscribir la escritura pública referida, pero el problema es que a pesar de haber cumplido con todo lo requerido por la Registradora de la Propiedad de esta localidad mediante oficio mencionado, esta se negó a inscribir la escritura pública de compraventa, en la que los administrados o representados son los compradores, tal como consta en la Resolución Administrativa N° 01- 2021, cuya razón de negativa no se encuentra correctamente motivada, de fecha 8 de febrero del 2021. Entre otras incoherencias de la negativa registral constan que no cita las disposiciones legales correctamente.

La Ab. Registradora de la propiedad señala que habiendo transcurrido más de 22 años de la escritura pública anteriormente referida sin que se haya inscrito, sin que se haya actualizado el Certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil, sin que se demuestre que se hayan pagado los impuestos a la herencia y sin que se haya realizado la posesión efectiva; y que por lo tanto, dispuso que en los archivo, sistemas, repertorios, etc., se inscriba la presente Resolución Administrativa Negando la inscripción de la Escritura Pública antes mencionada, sin emitir una correcta motivación en la resolución que dicto; dejando a salvo el derecho de los accionantes, para que acudan ante las autoridades judiciales.

Sin embargo, los administrados señalan las incongruencias en la Resolución Administrativa de la Negativa de la inscripción de la Escritura Pública antes mencionada, la Ab. Registradora de la propiedad las analiza sin ningún amparo legal

en la negativa sentada, por la misma razón indican los administrados que se actualizaron los documentos que la Registradora solicitó para proceder a la inscripción y que por desconocimiento se negó a inscribir a pesar de haber actualizado los mismos y al haber realizado el pago de las alcabalas.

Las personas que en su momento fueron los vendedores Jervis Areopajita Quiroz Villafuerte y Celia Estrella Quiroz Villafuerte, actualmente se encuentran fallecidos, pero a la fecha de la celebración de la escritura pública se encontraban vivos, escritura que se celebró cumpliendo con todas las solemnidades, formalidades y requisitos determinados en la Ley Notarial, dado la fecha en que fue celebrada, en el año 1998.

Los administrados fundamentan pretensión en los Arts. 11 y 76 numerales 1 y 7 literal 1), 82 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador; Arts. 686, 687 y 706 del Código Civil; Art. 11 inciso segundo, tercero y último de la Ley de Registro y Art. 334 y siguientes del Código Civil y Art. 334 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos.

Señalan los anuncios probatorios documentales y solicita que en sentencia se disponga la inscripción del contrato de compra venta que contiene la escritura pública otorgada por Jervis Areopajita Quiroz Villafuerte, Celia Estrella Quiroz Villafuerte, Cruz Lelis Quiroz Villafuerte, Rosario Ernestina Quiroz Villafuerte y Eloy Clodoveo Quiroz Villafuerte, en calidad de herederos del señor Ernesto Oliverio Quiroz González a favor de los cónyuges Gustavo Eduardo Nevárez Vera y Mañanita de Jesús Arteaga Quiroz, celebrada en la Notaría Pública del cantón Tosagua, con fecha 19 de mayo de 1998 y se deje sin efecto la negativa del Registro de la Propiedad del cantón 24 de Mayo de fecha 8 de febrero de 2021; y los administrados señalan cuantía fija por la cantidad de USD. 20,000.00.

Se dispuso se cite a los demandados Registro de la Propiedad del GAD's Municipal del cantón 24 de mayo, representado por la Abogada Ana María Moreira Cedeño, así como al señor Alcalde y Procurador Síndico Municipal del cantón 24 de Mayo, Ing. Duval Valeriano Ponce y Ab. José Luis Zevallos Santana respectivamente; pero el problema está en que no comparecen y se deja constancia de la ausencia de las partes demandadas, lo cual por mandato del Art. 87.2 del COGEP, no fue óbice para el desarrollo de la audiencia.

## **2.2. Posición jurisprudencial**

Se declaró la validez procesal, donde la parte actora expuso los fundamentos de su demanda e hizo el anuncio de las pruebas que fueron presentadas en la audiencia de juicio. Por lo que el suscrito Juzgador resolvió sobre la admisibilidad de prueba anunciada y en virtud de que la misma prueba documental que fue pertinente, útil y conducente para los fines de la demanda, de conformidad al Art. 160 del Código Orgánico General de Procesos.

Se demuestra que existen fallos judiciales, donde la parte demandada, Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón 24 de Mayo, Alcalde y Procurador Síndico Municipal del GAD del cantón 24 de Mayo, no anunciaron prueba en la audiencia preliminar ni han producido prueba dentro de la audiencia de juicio por no asistir a las mismas.

Con los fundamentos de la demanda y con la no contestación de la parte demandada dentro del término de ley, se trabó la Litis. Que de conformidad con lo que dispone el Art. 169 del COGEP, “Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación”.

La parte accionante justificó en derecho con prueba documental lo aseverado en su demanda, esto es con:

- La copia notariada de la Escritura Pública de compraventa, celebrada ante el Notario Público del cantón Jipijapa, Salvador Segovia Montalvo, con fecha 20 de febrero de 1939, que otorga Francisco Isidro Pibaque Gonzáles en calidad de vendedor a favor del señor Ernesto Oliverio Quiroz Gonzáles en calidad de comprador, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Jipijapa el 5 de agosto de 1939 y reinscrita en el cantón 24 de Mayo, el 1 de septiembre del 2020.
- Copia notariada de la escritura de compraventa, celebrada ante el Notario Público Primero del cantón Tosagua, abogado Pedro Eduardo Mendoza Mendoza, que otorgan los señores Jervis Aeropajita Quiroz Villafuerte, Celia Estrella Quiroz Villafuerte, Cruz Lelis Quiroz Villafuerte, Rosario Ernestina Quiroz Villafuerte y Eloy Clodoveo Quiroz Villafuerte, en calidad de

herederos del señor Ernesto Oliverio Quiroz González a favor de los cónyuges Gustavo Eduardo Nevárez Vera y Marianita de Jesús Arteaga Quiroz, de fecha 19 de mayo de 1998. (Escritura con negativa de inscripción).

- Original de la Resolución Administrativa N° 01- 2021 que contiene la negativa de inscripción de la escritura de compraventa, sin una correcta motivación de la negativa, suscrita por la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón de Mayo, de fecha 8 de febrero de 2021.
- Original de la solicitud de inscripción dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón 24 de Mayo, de fecha 30 de septiembre de 2020, recibida en dicha dependencia el día 2 de octubre de 2020 a las 13h36.
- Original del oficio N° 003-AMCM-RP-S-24 de Mayo, de fecha 8 de octubre de 2020, suscrito por la Registradora subrogante del Registro de la Propiedad del cantón 24 de Mayo donde informa que para proceder a la inscripción de la Escritura Pública de compraventa de los señores Gustavo Eduardo Nevárez Vera y Marianita de Jesús Arteaga Quiroz, se deberá presentar los documentos que en dicho oficio especifica.
- Copias de las cédulas de ciudadanía de los señores vendedores Rosario Ernestina Quiroz Villafuerte, Cruz Lelis Quiroz Villafuerte y Eloy Clodoveo Quiroz Villafuerte (vendedores); g) Certificado de defunción de los señores Ernesto Oliverio Gonzáles (ex propietario del bien y padre de los vendedores) de fecha 11 de noviembre de 2020.
- Certificado de defunción de los vendedores que actualmente se encuentran fallecidos, las señoras Jervis Aeropajita Quiroz Villafuerte y Celia Estrella Quiroz Villafuerte.
- Original del plano Planimétrico del lote de terreno realizado por el arquitecto Edgar Masache, con Registro Profesional LP-44-48.
- Originales de tres certificados de solvencia emitidos por el Registro de la Propiedad del cantón 24 de Mayo de fechas 15 de septiembre de 2020, 19 de octubre de 2020 y 12 de enero de 2021, con la solvencia del predio que no tiene gravamen inscrito que afecte su dominio y que aún consta a nombre del señor Ernesto Oliverio Quiroz Gonzáles, padre de los herederos vendedores.
- Original del certificado de tesorería emitido por la Tesorería del GAD Municipal del cantón 24 de Mayo, de fecha 19 de octubre de 2020, donde

consta que el señor Quiroz Gonzáles Ernesto Oliverio no es deudor de dicho municipio, documento suscrito por el tesorero municipal Ing. Erik Villafuerte;

- Original del Certificado de Solvencia del Cuerpo de Bomberos del cantón 24 de Mayo de fecha 19 de octubre de 2020, donde consta que el señor Quiroz Gonzáles Ernesto Oliverio no tiene deuda con dicha institución.
- Original del certificado de Avalúos y Catastros, emitido por el GAD Municipal del cantón 24 de Mayo de fecha 19 de octubre de 2020, suscrito por el Jefe de Avalúo y Catastros Arquitecto José Menéndez Mnavarrete, donde consta que el lote de terreno de propiedad de los herederos del señor Quiroz Gonzáles Ernesto Oliverio ubicado en el sitio corral de Tierra de la parroquia sucre, cantón 24 de Mayo, tiene un avalúo de USD. 619,11.
- Original del comprobante del pago de alcabalas del predio rural ubicado en el sitio corral de Tierra de la parroquia sucre, cantón 24 de Mayo, del señor Quiroz Gonzáles Ernesto Oliverio, de fecha 19 de octubre de 2020, suscrito por el tesorero municipal.
- Certificado de Prescripción del Impuesto a la Renta provenientes de herencias y legados, bajado de la página WEB del Servicio de Rentas Internas, de fecha 26 de enero de 2021, con lo que se evidencia que ha transcurrido el término legal previsto para que prescriba la acción de cobro de la obligación tributaria generada como consecuencia del fallecimiento del causante Quiroz Gonzáles Ernesto Oliverio, hecho acaecido el 31 de diciembre de 1980, esto es 40 años atrás.
- Copias certificadas del proceso de Negativa de Inscripción N° 13334- 2017-00425

### **2.3. Conclusiones**

Principalmente respecto del pago del impuesto a la herencia, como consecuencia del fallecimiento del causante Quiroz González Ernesto Oliverio, C.C N° 1300342704, esta prescribió conforme al Art. 55 del Código Tributario y la Resolución del Servicio de Rentas Internas, la cual fue adjuntada a la demanda, por lo que no hay lugar a la declaración y pago del Impuesto a la Renta sobre ingresos provenientes de la herencia.

Segundo conforme a la prueba producida en audiencia de juicio se corroboró que no existió vicios o defectos y /o falta de requisitos legales y/o vicios ocultos, nulidades de fondo o de forma del acto o contrato de la escritura pública en referencia para su inscripción y registro, por lo que, habiéndose cumplido con los presupuestos objetivos y subjetivos determinados en los Arts. 158 y 169 del Código Orgánico General de Procesos, y conforme lo dispuesto en los Arts. 94 y 95 del mismo Código.

La Administración de los registradores de la propiedad, a pesar del poder que maneja, este como autoridad competente debe atenerse a la ley para su actuación, es decir este debe canalizar las actuaciones de los usuarios administrados, para que sus derechos se vean respetados. Por lo que el silencio positivo se lo considera como una herramienta fundamental para el cumplimiento de este objetivo, dando agilidad al derecho mismo, y así evitar el actual estancamiento que hay entre las relaciones jurídicas entre Administración del Registrador de la Propiedad y los usuarios administrados.

En la presente sentencia se deja constancia que las partes procesales no vulneraron el Principio de Buena Fe y Lealtad Procesal.

La propiedad, es el bien jurídico tutelado por el Registro como institución jurídica de garantía de la tradición de inmuebles y las limitaciones al dominio de éstos.

Es imperante una reforma en la educación que se extiende a todos los agentes del sistema registral de nuestro país; que como funcionarios públicos deben entender a cabalidad la implicación de la figura jurídica del silencio positivo, que por más de que haya una reforma de nivel legislativo, el verdadero cambio empezaría con un real conocimiento del origen del “silencio positivo”.

Servicios públicos que garanticen al derecho de petición para los ciudadanos, en el que el registrador de la propiedad emita una correcta motivación y lineamiento necesarios, para que el conflicto en caso de negativa registral sea dirimido en base a los derechos, por lo que como funcionarios públicos tendrían claro que, por el derecho de petición, tienen la obligación de responder y no pueden entorpecer el trámite.

Los Registradores de la Propiedad al ser funcionarios debería unificar sus criterios y realizar una correcta motivación en torno a sus potestades para negar inscripciones garantizando el derecho de propiedad de las personas.

## **2.4. Recomendaciones**

Se recomienda establecer como exigencia del derecho, que todo registrador de la propiedad al momento de realizar un acta de negativa registral emita la respuesta del documento suficientemente motivado, específicamente que conste los parámetros de la motivación del porque emitió un acta de negativa registral, debido a que no sólo requiere que se dé una respuesta expresa a las pretensiones de los usuarios, sino que, según la jurisprudencia la respuesta ha de estar suficientemente motivada del porque se negó a inscribir el acta.

Se recomienda que las condiciones mínimas que deben aplicar los registradores de la propiedad es el de cumplir con el principio de celeridad y cumplir con una motivación basada legalmente en la razonabilidad, comprensibilidad; y, la lógica.

Incorporar en la Ley de Registro del Ecuador la prohibición al registrador de la propiedad, de emitir acta de negativa registral de simple exposición, y la obligación de que este documento de negativa contenga principalmente una fundamentación normativa suficiente, sea o no correcta conforme al Derecho.

Se recomienda se elimine en el numeral 1 del artículo 11 de la Ley de Registro lo siguiente: “no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente”; debido a que, respecto a los sellos, actualmente ya no existe papel del sello correspondiente, por lo tanto, no hay razón o motivo para que se siga mencionando en la Ley.

Se recomienda en el numeral 4 del artículo 11 de la Ley de Registro, adicionar que la nulidad únicamente podrá ser declarada por un Juez competente, por lo expuesto, no hay manera de que el Registrador de la propiedad en forma o manera inicial conozca de un vicio que nulite la escritura del bien, excepto que la incapacidad de una de las partes resulte ser evidente o de conocimiento público.

## REFERENCIAS

- Aguirre, D. (2008). El debido proceso y el principio de motivación de las resoluciones / sentencias judiciales. Quito: Universidad Andina Simon Bolivar. Ec.
- Castillo, B. (2005). Derecho Registral. Porrúa - Perú.
- Código Orgánico de la Función Judicial. (2019). Quito - Ecuador.
- Constitución de la República de Ecuador (2008). Recuperado: [https://\\_www.oas.org/juridico/pdfs/\\_mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://_www.oas.org/juridico/pdfs/_mesicic4_ecu_const.pdf).
- Cornejo, A. (1994). El Derecho Registral. Ciudad: Buenos Aires.
- Esquivel, J. (2008). Sanemaiento de la propiedad inmueble en la jursiprudencia del Tribunal Registral. Madrid - Espana.
- Gonzáles, G. (2014). El Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Ciudad: Madrid - Espana.
- Ley de Registro. Quito - Ecuador.



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Santos Ochoa, Erika Alexandra** con C.C: # 1312413592 autora del componente práctico del examen complejo: **La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa**. Previo a la obtención del título de **Abogado de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador** 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 titulación 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 titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 3 de febrero de 2023

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

Nombre: **Santos Ochoa, Erika Alexandra**

C.C: 1312413592



<b>REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	La negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa		
<b>AUTOR(ES)</b>	Santos Ochoa, Erika Alexandra		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Dr. Franco Mendoza, Luis Eduardo, Mgs.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	3 de febrero del 2023	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	24
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	negativa registral, silencio administrativo, motivación, celeridad, acta notarial, sentencia		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras): El Trabajo de titulación tiene como objetivo analizar la figura de negativa registral ante el silencio de la autoridad administrativa, que incluye un estudio dogmático de la doctrina administrativista referente al silencio administrativo. Las preguntas que pretendo responder son las siguientes: ¿cómo la doctrina administrativa ha desarrollado la institución jurídica del silencio administrativo? ¿cómo debe operar dentro del sistema registral ecuatoriano? ¿cuáles son los efectos jurídicos de la negativa registral? ¿cuántos tipos de negativa registral existen? ¿existen diferencias entre la negativa expresa y el silencio administrativo?. Para responder a estas preguntas se realizó un análisis del derecho ecuatoriano para mostrar los efectos de la negativa registral, cuya problemática está en la falta de celeridad en la sustanciación, y falta de motivación en el acta resolutive de negativa que emite el Registrador de la propiedad. También realizaré un análisis de la sentencia No. 13266-2021-00067, sobre la resolución dictada por el juez sobre el proceso de causa de negativa registral, es decir un problema enmarcado en la responsabilidad del acto resolutive que emite el registrador de la propiedad.			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593996710028	E-mail: erika1989@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	Nombre: Ab. Toscanini Sequeira Paola María, Msc.		
	Teléfono: +593-999570394		
	E-mail: <a href="mailto:paola.toscanini@cu.ucsg.edu.ec">paola.toscanini@cu.ucsg.edu.ec</a> <a href="mailto:paolats77@icloud.com">paolats77@icloud.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>			