



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**“Ley de registro sobre negativa de inscripción”**

**AUTOR:**

**Zambrano Loor, Fernando Javier**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de  
ABOGADO**

**TUTOR:**

**Dr. Ycaza Mantilla, Andrés Patricio, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador**

**21 de febrero del 2025**



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 **Zambrano Loor, Fernando Javier**, como requerimiento para la obtención del título de Abogado

TUTOR



f.

Dr. Ycaza Mantilla, Andrés Patricio, Mgs.

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

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

**Dra. Nuria Perez Puig- Mir**

**Guayaquil, a los 21 días del mes de febrero del año 2025**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

**CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, **Zambrano Loor, Fernando Javier**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, "**Ley de Registro sobre Negativa de Inscripción**", previo a la obtención del título de **Abogado**, 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 21 días del mes de febrero del año 2025**

**EL AUTOR**

f.  \_\_\_\_\_  
**Zambrano Loor, Fernando Javier**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

**CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, **Zambrano Loor, Fernando Javier**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, “**Ley de Registro sobre Negativa de Inscripción**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 21 días del mes de febrero del año 2025**

**EL AUTOR:**

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

**Zambrano Loor, Fernando Javier**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

REPORTE COMPILATIO

**CERTIFICADO DE ANÁLISIS**  
magister

**Fernando Zambrano**

**7%**  
Textos sospechosos

**7% Similitudes**  
1% similitudes entre comillas  
0% entre las fuentes mencionadas  
2% Idiomas no reconocidos (ignorado)  
8% Textos potencialmente generados por la IA (ignorado)

Nombre del documento: Fernando Zambrano.pdf ID del documento: 379ebed964ec8c6f85a6d13b144d35f896c4713f Tamaño del documento original: 569.09 kB Autores: []	Depositante: Andrés Patricio Ycaza Mantilla Fecha de depósito: 8/2/2025 Tipo de carga: interface fecha de fin de análisis: 8/2/2025	Número de palabras: 6770 Número de caracteres: 44.351
--	--	--

Ubicación de las similitudes en el documento:

TUTOR



firmado electrónicamente por:  
ANDRÉS PATRICIO  
YCAZA MANTILLA

f.

Dr. Ycaza Mantilla, Andrés Patricio, Mgs.

AUTOR:

f.

Zambrano Loor, Fernando Javier

## **DEDICATORIA**

Esta tesis se la dedico a Dios, fuente de sabiduría y guía en mi camino. A mi papá Fernando, quien desde el cielo me brinda su amor y apoyo incondicional. A mi mamá Bernardita, cuyo amor y dedicación me han permitido llegar hasta aquí. A mis hijos Thiago y Tadeo, quienes son mi motivación y razón de ser, a mi hermana Alexandra quien me apoyo en mi camino. Y a todos mis seres queridos como lo son Roxana, Galo y Frank, que me han apoyado y alentado en este proceso cuando más los necesite. Gracias por ser parte de mi vida y de esta tesis.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mi mamá, por su dedicación y apoyo. A la memoria de mi papá, que siempre estará en mi corazón. A mis hijos, por su amor y energía. A mi familia, amigos como Danna y Estefany gratas compañeras de estudio y colegas, por su colaboración y apoyo. Y a mi tutor de tesis, por su liderazgo y orientación, y a todos aquellos que de alguno u otra manera formaron parte de mi desarrollo en esta carrera universitaria.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

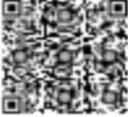
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

Facultad: Jurisprudencia  
Carrera: Derecho  
Modalidad: Distancia  
Periodo: UTE B-2024  
Fecha: 21 de febrero 2025

**ACTA DE INFORME DE TUTOR**

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado “LEY DE REGISTRO DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN”, elaborado por el estudiante, FERNANDO JAVIER ZAMBRANO LOOR, certifica que durante el proceso de acompañamiento del estudiante ha obtenido la calificación de 9 (NUEVE), lo que lo califica como APTO PARA LA SUSTENTACIÓN.

f.  firmado electrónicamente por:  
ANDRÉS PATRICIO  
YCAZA MANTILLA

---

**Dr. Ycaza Mantilla, Andrés Patricio, Mgs.**  
**Docente Tutor**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

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

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

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

**AB. XAVIER ZAVALA EGAS, MGS.**  
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

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

**AB. PAREDES CAVERO, ANGELA MARIA, MGS.**  
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

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

**AB., ALEXANDRA RUANO SANCJHEZ, MGS.**  
OPONENTE

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	2
PROBLEMA .....	3
OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN .....	5
OBJETIVO GENERAL .....	5
OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	5
DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	5
CAPITULO I: Elementos Conceptuales.....	6
Registro de la Propiedad.....	6
Registro de Bienes .....	7
Causales de Negativa de Inscripción .....	8
Escritura de Desmembración .....	10
Principios del Sistema Registral .....	11
CAPITULO II .....	12
Responsabilidad Administrativa del Registrador de la Propiedad.....	12
Libros de Registro del Registrador de la Propiedad de acuerdo con el orden tipificado en la Ley de Registro. ....	13
Repertorio de documentos del Registrador de la Propiedad .....	14
Retardo o Negativa Indevida de una Inscripción de un Bien Inmueble.....	16
Propuesta.....	17
Justificación de la Propuesta.....	17
Objetivos .....	18

Alcance .....	18
Desarrollo de la propuesta Reformatoria .....	19
REFORMA .....	20
Conclusiones y Recomendaciones .....	21

## RESUMEN

Artículo investigativo señala falencias o vicios actuales de la Ley de Registro ecuatoriana, por el hecho de evidenciarse una contraposición con la normativa del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) respecto a causales de negativa de Inscripción y Registro de bienes. Investigación en que se efectúa una revisión de cuerpos legales, literaturas, y doctrinas vinculadas, las mismas que demuestran la necesidad de incorporar o implementar una causal, que determine que un Registrador de la Propiedad tenga la potestad legal del poder negarse de emitir una modificación de la superficie de algún bien inmueble específico o también un Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir y/o registrar un traspaso de dominio, cuando el solicitante no tenga el documento de autorización de parte del ejecutivo del Municipio de la localidad, tal como lo decreta el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). Por lo expuesto concluyo en sugerir una propuesta de reforma al artículo 11 de la Ley de Registro para que tipifique una causal sobre este tema, tomando en consideración el análisis de este artículo. Consecuentemente la aplicación metodológica es bajo enfoque cualitativo, a través del método analítico; y como técnica de investigación se muestra un análisis documental reflejado en una escritura de Desmembración y sentencia judicial, como demostración de la necesidad de reformar el artículo 11 de Ley de Registro para que este en armonía con Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).

**Palabras claves:** falencia, vicios, negativa de Inscripción, negativa de Registro, bien inmueble, escritura de Desmembración, sentencia.

## ABSTRACT

Investigative article points out current flaws or vices of the Ecuadorian Registry Law, due to the fact that there is a contradiction with the regulations of the Organic Code of Territorial Organization (COOTAD) regarding causes for refusal to register and record property. Research in which a review of legal bodies, literature, and related doctrines is carried out, which demonstrate the need to incorporate or implement a cause, which determines that a Property Registrar has the legal authority to refuse to issue a modification of the surface of a specific real estate property or also a Property Registrar may refuse to register and/or record a transfer of ownership, when the applicant does not have the authorization document from the executive of the Municipality of the locality, as decreed by the Organic Code of Territorial Organization (COOTAD). Based on the above, I conclude by suggesting a proposal to reform article 11 of the Registry Law to typify a cause on this subject, taking into consideration the analysis of this article. Consequently, the methodological application is under a qualitative approach, through the analytical method; and as a research technique, a documentary analysis is shown reflected in a Dismemberment deed and a court ruling, as a demonstration of the need to reform article 11 of the Registry Law so that it is in harmony with the Organic Code of Territorial Organization (COOTAD).

**Keywords:** legal failure, denial of registration, real estate, deed of Dismemberment, ruling.

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo académico tiene como objetivo general determinar las falencias o vacío que existe en la Ley de Registro, sobre el tema de que cuando un Registrador de la Propiedad dicta negativa de registro del fraccionamiento de un bien inmueble, y que como autoridad se ha basado a lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).

Sin embargo, esta investigación académica nace ante la falta de armonía entre ambas normativas, consecutivamente la actual preocupación de parte del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte de la Provincia de Manabí, es debido a la problemática generada, en virtud de que en la actualidad primeramente cuando un Registrador de la Propiedad determina negativa de registro o inscripción por no presentar el documento de autorización de parte del Municipio sobre superficie mínima de los predio, en que el ejecutivo municipal es quien concede este documento para el fraccionamiento de un terreno como bien inmueble.

Consecuentemente ciudadanos afectados ante la negativa del Registrador de la Propiedad acuden ante el Juez de lo Civil, para que les conceda la inscripción o registración del título (bien inmueble), el cual a través de un acto resolutorio dispondrá su inmediato registro o inscripción, por lo que queda a criterio jurídico del Juez competente, tomando en cuenta que su acto decisivo es inapelable.

De acuerdo con lo anterior se analizarán jurisprudencias acordes a la problemática, como Ley de Registro, Constitución del Ecuador, Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD); con la finalidad de que exista concordancia entre estos cuerpos legales se plantea una propuesta de reforma al artículo 11 Ley de Registro, para que este en armonía con el artículo 472 del Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD), respecto al tema de causales de negativa. Finalmente se emitirán conclusiones y recomendaciones del tema.

## **PROBLEMA**

La Ley de Registro actualizada no determina de manera clara la causal de negativa de parte del Registrador de la Propiedad respecto a temas de modificación de la superficie de algún bien inmueble y/o el negarse a inscribir un traspaso de dominio, cuando el solicitante no tenga el documento de autorización de parte del ejecutivo del Municipio de la localidad, tal como lo decreta el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD); por lo expuesto debe constar en la Ley de Registro esta causal con la finalidad de que le permita a este administrador de Justicia tal como lo es un Registrador de la Propiedad el negar dicha inscripción de aquel bien inmueble si no posee tal autorización Municipal.

Resulta valioso destacar que el Registrador de la Propiedad del Cantón “Rocafuerte” provincia de Manabí, y según los datos que constan en el Sistema Registral de esta localidad indica que: “Durante el año 2024 se emitieron 81 negativas de modificación de la superficie de algún bien inmueble, fundamentado en la causal de negativa por el hecho de no tener el documento de autorización municipal” (pág. 1103). Al efectuarse un análisis se demuestra que la Ley de Registro, tiene vacíos legales, falencias, vicios ocultos; y, el Registrador de la Propiedad de este Cantón considera que debe ser actualizada, por la contraposición actual que tiene la Ley de Registro con otras leyes.

Consecuentemente por la problemática expuesta en líneas que anteceden es que en ocasiones el Registrador de la Propiedad se acopla a lo determinado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizada (COOTAD); ejecutando como causal de negativa decretando artículo 472 relacionado al fraccionamiento de predios Urbanos Municipales.

Sin embargo, cuando los solicitantes se dirigen hacia el juez, el mismo que en ocasiones emiten actos resolutive haciendo caso omiso a la disposición emitida por el Registrador de la Propiedad; cuya sentencia del juez está basada al hecho de que se notifica a ejecutivos municipales de la localidad y no comparecen a Audiencia.

Por lo tanto, es importante analizar minuciosamente la parte legal de causales de negativa, con el objetivo de que se puntualice el tema de

inscripción o registraci3n de t3tulos de bienes que incumplan a lo tipificado en el art3culo 472 el C3digo Org3nico de Organizaci3n Territorial, Autonom3a y Descentralizada (COOTAD); concluyendo que la actual Ley del Registro del Ecuador debe reformarse y estar en armon3a con los cuerpos legales anexas al tema.

Haciendo 3nfasis al tema se refleja el art3culo 18 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos P3blicos (SINARDAP) y inciso primero del art3culo 18 Ley de Registro; como cuerpos legales que se3alan que el Registrador de la Propiedad debe tener el libro Repertorio donde consta anotaci3n de documentos de inscripci3n de bienes.

Mientras que el literal "d" art3culo 11 Ley de Registro, establece la obligaci3n del Registrador de la Propiedad del cerrar diariamente este Libro de Repertorio, es decir constara de manera detallada las anotaciones efectuadas durante un d3a con la fecha exacta, para constancia de control meticuloso sobre transacciones inmobiliarias e ingresos.

*La Ley de Registro en el Art3culo 11 se3ala que son deberes y atribuciones del Registrador: d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los t3tulos o documentos que se le presenten para su inscripci3n y cerrarlo diariamente, haciendo constar el n3mero de inscripciones efectuadas en el d3a y firmado la diligencia. (Congreso Nacional, 2014).*

En este aspecto importante se3alar, que, si no cumple el usuario solicitante con lo estipulado en la Ley, el t3tulo del bien ser3 negado por parte del Registrador de la Propiedad, emitiendo una negativa de inscripci3n del bien fundamentada jur3dicamente, es aqu3 la importancia que tiene el libro repertorio donde consta el Registro, como medio probatorio de aquel t3tulo del bien y/o el documento del bien fue presentado para su inscripci3n.

Lo importante es demostrar que, si el Registrador de la Propiedad llega a omitir o no cumplir con lo decretado por estos cuerpos legales, al no hacer constar la llevanza y confecci3n de las anotaciones de cada diligencia realizada durante el d3a dentro de los libros de registro, sin poner la raz3n de esto; el Registrador de la Propiedad quedara expuesto a una sanci3n de nivel

administrativo tal como lo tipifica el literal “b y c” del artículo 15 Ley de Registro, por no llevar los libros de registro en el orden previsto por esta Ley.

## **OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN**

### **OBJETIVO GENERAL**

Análisis jurídico de las falencias o del vacío jurídico que existe en la Ley de Registro, sobre negativa de inscripción o registro del fraccionamiento de bienes inmuebles, ya que se evidencia una contraposición con la normativa del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) respecto a esta causal de negativa.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Análisis empírico, doctrinario y jurídico sobre causales de negativa tipificada Ley de Registro.
- Identificar y demostrar las consecuencias jurídicas generadas, por la actual incongruencia entre el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) y el artículo 11 de Ley de Registro.
- Sugerir una solución factible a través de propuesta reformativa a Ley de Registro para que este en armonía con Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), sobre causales de negativa.

## **DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

**Objeto de estudio:** Análisis jurídico a casuales de negativa del Registrador de la Propiedad.

**Campo de acción:** Constitución de la República del Ecuador, Ley de Registro y Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).

**Campo Espacial:** Registro de la Propiedad del Cantón Rocafuerte, Provincia de Manabí.

**Periodo:** Año 2024

## CAPITULO I: Elementos Conceptuales

### Registro de la Propiedad

Se considera que el Registro de la Propiedad puede entenderse como una institución pública encargada de reflejar el estado real de los bienes inmuebles. En este espacio se registran todos los actos que transfieren el dominio de las propiedades, así como los derechos reales asociados que puedan limitarlos o modificarlos, incluyendo aspectos relacionados con la capacidad de las personas para disponer libremente de sus bienes. Además, es en este registro donde se garantiza la publicidad y la seguridad jurídica de la información inscrita, lo que proporciona certeza sobre los derechos y bienes registrados.

En este mismo sentido se define al Registro de la Propiedad concebido como un órgano jurídico-administrativo que pertenece a la estructura de la Administración Pública del Estado. Su control se encuentra bajo la supervisión del Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Este organismo está encabezado por el Registrador de la Propiedad y funciona mediante el sistema de folio real, el cual consiste en asignar un registro específico a cada bien inmueble. Su función primordial es brindar seguridad jurídica, tanto en el ámbito formal como material, sobre los derechos reales vinculados a los inmuebles. Se establece al Registro como el mecanismo para registrar o anotar actos y contratos que afecten al dominio y otros derechos reales *fraudulentos*. (Orejuela, 2015, pág. 108)

Por otra parte, se destaca que el Registro de la Propiedad también se define como una oficina estatal ubicada en la capital del distrito hipotecario correspondiente. Está dirigida por el Registrador de la Propiedad, quien actúa como un funcionario público plenamente reconocido según la Ley Hipotecaria. Esta oficina depende directamente de la Dirección General de los Registros y del Notariado y está organizada de manera territorial. En este sentido, la inscripción de los bienes inmuebles debe realizarse en el registro correspondiente al lugar donde se localiza la propiedad. (Jiménez, 2016)

El Registro de la Propiedad también puede describirse como una colección ordenada de libros oficiales, debidamente numerados y certificados. En dichos libros se registran, siguiendo las normativas legales, los asientos correspondientes, tales como inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

En este mismo sentido es valiosa la opinión del doctrinario Diez que define la Registro de la Propiedad de la siguiente manera: El Registro de la Propiedad Inmueble es una entidad jurídica que busca principalmente evitar disputas legales relacionadas con la posesión de derechos sobre propiedades. Su función social y económica se orienta a reducir los costos en las transacciones inmobiliarias de dos maneras: en primer lugar, minimizando los gastos de obtención de información, de modo que el comprador tenga la certeza de que quien transfiere el derecho es el legítimo propietario y que pueda conocer la situación jurídica de la propiedad; y en segundo lugar, eliminando los costos asociados a la protección de la propiedad, garantizando que el adquirente ejerza un dominio indiscutible, sin que puedan surgir reclamos por parte de terceros que aleguen tener un derecho superior. (Diez, 2002)

### **Registro de Bienes**

Según el autor argentino Julio César Rivera, en su obra "Derecho Registral" (2015), el Registro de bienes es: Un registro público que contiene información sobre los bienes inmuebles y muebles; un sistema que proporciona seguridad jurídica a los propietarios y terceros interesados; y, un medio para prevenir conflictos sobre la propiedad y los derechos reales.

En este mismo sentido es valiosa la opinión de (Ciccía, 2016) que define al Registro de Bienes de la siguiente manera:

*Registro de bienes se realiza a través de una inscripción en el Registro de la Propiedad de tal Inmueble que desempeña un rol clave en este contexto, ya que la publicidad necesaria de los derechos reales se alcanza mediante su inscripción en los Registros Públicos, los cuales*

*están disponibles para que las personas interesadas puedan conocer su existencia y vigencia. (pág. 33)*

Por otra parte, se destaca la opinión del jurista Victoriano señalando que: Todos los registros de bienes, independientemente de su tipo, valor, duración, propiedad o posesión, que sean adquiridos o recibidos por las entidades públicas mediante los procesos de selección establecidos en la legislación vigente, y que ingresen al almacén institucional mediante una orden de compra, guía de ingreso o nota de entrega de almacén, deben ser retirados con la correspondiente PECOSA (provisión emitida por el almacén) para ser entregados a las dependencias solicitantes. Una vez clasificados como activos fijos, bienes no depreciables y organizados según cuentas contables (principales, divisionarias y subdivisionarias), deben registrarse de manera inmediata, en orden cronológico y correlativo, en el sistema de control patrimonial de la entidad. (Victoriano, 2009)

En este sentido, se puede afirmar que la propiedad de un bien inmueble representa un título legal sobre dicho bien, reconocido mediante el registro de bienes y protegido por la ley. Por lo tanto, no se adquiere de manera simple, como ocurre con la posesión, sino que requiere el cumplimiento de requisitos específicos establecidos claramente en la normativa. Estos requisitos generan un título indiscutible, que puede ser defendido frente a cualquier tercero.

### **Causales de Negativa de Inscripción**

Según el autor español José Manuel García García, en su obra "Derecho Registral Inmobiliario" (2017), las causales de negativa de inscripción pueden ser: la falta de capacidad legal del titular del derecho; la falta de representación adecuada; la documentación incompleta o defectuosa; la incompatibilidad con la ley o el orden público; y, la prioridad de otro derecho.

Jaime Villalva Plaza, en su libro *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*, explica que la primera causal para negar una inscripción en el Registro de la Propiedad ocurre cuando esta es legalmente inadmisibles. Para establecer el alcance de esta causal, la ley no ofrece una

lista completa, sino más bien ejemplos específicos que ilustran cómo entender y aplicar este concepto.

Es importante destacar que estos ejemplos no son exhaustivos, sino orientativos. En este sentido, se consideran dentro de esta causal únicamente aquellas inscripciones que, de manera directa o indirecta, contradigan los principios generales que sustentan el sistema registral inmobiliario del país. Por lo tanto, es responsabilidad del Registrador de la Propiedad determinar en cada caso si la inscripción cumple con los requisitos legales para ser admitida o, en su defecto, debe ser rechazada.

La segunda causal de negativa se presenta cuando los impuestos generados por el acto o contrato que se pretende inscribir no han sido pagados conforme a lo establecido por la ley. Esto implica que el usuario debe asegurarse de cumplir con todas las obligaciones tributarias correspondientes antes de proceder con la inscripción. Según el artículo 11, literal a) de la Ley de Registro:

*El Registrador de la Propiedad tiene la función de ejercer control sobre el cumplimiento de estas obligaciones tributarias, verificando que los impuestos vinculados a los actos jurídicos sometidos a inscripción hayan sido debidamente cancelados. En caso de que el usuario no haya cumplido con este requisito, el Registrador está facultado para negar la inscripción como medida de control. (pág. 81)*

En cuanto a la tercera causal de negativa, esta se da cuando el inmueble objeto del acto, contrato o título que se pretende inscribir se encuentra fuera de la jurisdicción territorial del Registro de la Propiedad donde se solicita la inscripción. De acuerdo con la normativa vigente, todo acto o contrato relacionado con bienes inmuebles debe ser inscrito en el Registro correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien. Por lo tanto, cualquier incumplimiento de esta norma constituye una razón válida para que el Registrador niegue la inscripción solicitada.

Finalmente, Villalva Plaza concluye que, si bien existen otras causales para negar inscripciones en el Registro de la Propiedad, resulta evidente que

estas disposiciones están diseñadas principalmente para brindar seguridad al Registrador, más que a los usuarios del sistema.

Este enfoque podría considerarse una vulneración al principio constitucional de seguridad jurídica, el cual busca garantizar la igualdad y protección de derechos para todos los ciudadanos ecuatorianos. Por lo tanto, es fundamental reflexionar sobre cómo estas prácticas afectan el acceso equitativo y transparente al sistema registral.

El inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente 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; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. (OFICIAL, 2021)

### **Escritura de Desmembración**

La desmembración de bienes inmuebles permite vender solo una parte de la propiedad en lugar de la totalidad. Existen dos formas de desmembración: 1) desmembrando a favor del dueño para formar una nueva finca con número distinto o 2) efectuando la venta de la fracción en la misma escritura de venta.

## Principios del Sistema Registral

Para mejor comprensión se demuestra un mapa conceptual de los principios del Sistema Registral tales como el de rogación, prioridad, fe pública registral, inscripción, legalidad, publicidad y tracto sucesivo, a continuación:

**Grafica No. 1: Principios del Sistema Registral**



Elaborado por: Fernando Zambrano

## **CAPITULO II**

### **Responsabilidad Administrativa del Registrador de la Propiedad**

La normativa considera que el Registrador de la Propiedad es un funcionario público que actúa de manera independiente y autónoma, con la tarea principal de evaluar los títulos que se presentan, cotejándolos con los antecedentes existentes. Posteriormente, procede a inscribirlos en el registro siempre que cumplan con las disposiciones legales vigentes. En caso contrario, realiza observaciones, objeciones o niega la inscripción. Según algunos autores, este servidor público cumple una función esencial en la seguridad jurídica (Ávila, 2017).

Torres Cabrera y Bernal Ordoñez (2013) afirman que el Registrador certifica la legalidad, autenticidad y antecedentes de los títulos, proporcionando fe pública sobre la situación de los patrimonios privados y estatales. Sus inscripciones y certificaciones son definitivas, ya que garantizan la transmisión de bienes con la certeza de quién es su titular legítimo.

Por otro lado, destacan que el Registrador de la Propiedad tiene una perspectiva registral aplicada al derecho civil, actuando como la expresión formal de los actos relacionados con la constitución, transferencia y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles Carral (1970).

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en su publicación "Guía para la organización y funcionamiento de los registros de la propiedad" (2013), las responsabilidades del registrador de la propiedad incluyen: verificar la documentación presentada; calificar el título para determinar su validez; inscribir el derecho en el Registro de la Propiedad; mantener actualizado el registro y proporcionar información sobre los derechos inscritos (ONU, 2013).

La responsabilidad del Registrador de la Propiedad es que puede ser sancionado con una multa en las situaciones establecidas por la ley. Esta responsabilidad incluye también los casos en que se realice una calificación registral incorrecta antes de proceder con una inscripción. Aunque el Registrador tiene la obligación principal de realizar las inscripciones sin

retrasos injustificados, también cuenta con la facultad de negar la inscripción en circunstancias específicas contempladas en la normativa.

### **Libros de Registro del Registrador de la Propiedad de acuerdo con el orden tipificado en la Ley de Registro.**

Para la inscripción de bienes inmuebles es importante determinar que la Ley de Registro actualizada señala que si no lleva los libros de registro en el orden previstos en el literal “c” del artículo 11 de Ley de Registro, en que el Registrador de la propiedad debe llevar con sujeción a las disposiciones de la Ley, estos libros denominados: Libro de Registro de las Interdicciones y las Prohibiciones del Enajenar Bienes; Libro de Registro de los Gravámenes; Libro de Registro de las Propiedades Horizontales (artículo 10 de Ley de Propiedad Horizontal); Libro de Registro de propiedad; Libro de Registro Mercantil; Libro de Registro de las Organizaciones del Ámbito Religioso (artículo 3 Ley de Cultos); Registro del Repertorio y Registro de los Libros de los índices tanto el general como el índice parcial (artículos 19 hasta 24 Ley de Registro).

En este mismo sentido es valiosa la opinión de (Delgado, 2016) que define la Registro de la Propiedad de la siguiente manera:

*Administrativamente el Registrador de la Propiedad tiene la responsabilidad de enfrentar sanciones administrativas, como multas, si incurre en las situaciones previstas en la ley. Además, esta responsabilidad se amplía a los casos en los que realice una calificación registral incorrecta al inscribir documentos que, conforme a lo dispuesto en la ley, debieron ser rechazados. Las causales para esta negativa están recogidas en el artículo 11, literal a), numerales del 1 al 6, y en el artículo 12 de la Ley de Registro. (pág. 62)*

Concluyendo que si el Registrador de la Propiedad no acata lo tipificado en el literal “c” artículo 15 Ley de Registro de Ecuador, quedara expuesto a una sanción de nivel administrativa.

## **Repertorio de documentos del Registrador de la Propiedad**

Al efectuar un análisis de que, si dejare de anotar dentro del libro repertorio del Registrador de la propiedad cualquier documento presentado, será causal de sanción administrativa, debido a que el inciso primero del artículo 18 de Ley de Registro decreta que el Registrador de la propiedad llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite; y, en el inciso final de este mismo artículo prescribe que el repertorio se cerrará diariamente. En este mismo sentido es valiosa la opinión de (Delgado, 2016) que define de la siguiente manera:

*Del Repertorio el Art. 18 señala que, de acuerdo con lo establecido en la normativa reformada mediante la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, numeral 6, de la Ley publicada en el Registro Oficial 162-S del 31 de marzo de 2010, el Registrador debe mantener un libro llamado Repertorio, destinado a registrar los documentos cuya inscripción se solicite. Este libro estará foliado, y en la primera página deberá incluirse un acta que indique el número total de folios que contiene, la cual será firmada por el Registrador. Cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas: En la primera columna se anotarán los nombres y apellidos de la persona que presente el documento; En la segunda se detallará la naturaleza del acto para el cual se solicita la inscripción; En la tercera se especificará el tipo de inscripción requerida; En la cuarta se registrarán la hora, día y mes en que se realiza la inscripción; y, En la quinta se señalará el registro parcial donde se inscribirá el documento y el número asignado. (pág. 199)*

Por otra parte, otro cuerpo legal en el artículo 18 de Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP), señala que el Registrador de la propiedad llevará un libro catalogado como Repertorio del Registrador de la Propiedad para anotar los documentos cuya inscripción se le solicite. Mientras que por mandato del literal d) artículo 11 de Ley de Registro, señala el Registrador de la propiedad debe cerrar diariamente el Libro de Repertorio, mediante diligencia que suscribirá haciendo constar el

número de anotaciones efectuadas en el día; lo cual ayuda a llevar un control meticuloso de ingresos y transacciones inmobiliarias efectuadas en el día.

En este mismo sentido es valiosa la opinión de (Cury, 2019) quien define de la siguiente manera:

*Si el Registrador rechaza realizar una inscripción debido a alguna de las causales contempladas en la Ley, deberá anotar en el margen del Repertorio la razón de la negativa. En estos casos, la quinta columna permanecerá en blanco hasta que, en caso de que la autoridad competente ordene la inscripción, el documento sea nuevamente presentado y se le asigne un número correspondiente a la nueva fecha de presentación. (pág. 49)*

De acuerdo con el criterio del autor anterior, se evidencia que el literal “a y b” del artículo 15 de la Ley de Registro señala que, si el Registrador de la Propiedad no anota en el repertorio, documentos presentados para obtener la registración o inscripción de un bien que la Ley exige, consecutivamente esta falta es considerada susceptible de sanción administrativa y pago de multa. Y el DINARDAP es la estructura del Repertorio.

Por otra parte, se destaca la opinión del jurista Diez señalando que cada columna del Repertorio llevará un encabezado que identifique su contenido. Las anotaciones en este libro seguirán un orden numérico consecutivo según el momento en que se presenten los documentos. Al final de cada jornada, se cerrará el Repertorio con un registro que indique la cantidad de anotaciones realizadas durante el día y especifique los números de la primera y última inscripción. Esta información, acompañada de la fecha, deberá ser firmada por el Registrador. En caso de que no se realicen anotaciones en un día, este hecho también deberá quedar registrado en el libro. superior. (Diez, 2002)

Se entiende por repertorio a un libro abreviado, índice o registro en que sucintamente se menciona cosas notables y otras informaciones, remitiéndose a lo que se expresa más latamente en otros escritos. (Diccionario de la Lengua Española, 2014)

## **Retardo o Negativa Indevida de una Inscripción de un Bien Inmueble.**

Todas las acciones realizadas por el Registrador de la Propiedad, así como las que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad, deben alinearse con el principio constitucional de "seguridad jurídica" establecido en el Art. 82.- "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." (CONSTITUCION, 2008) Por esta razón, la administración del Libro Repertorio, que representa el inicio del proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad, debe garantizar plenamente la seguridad jurídica para los usuarios que acceden a este servicio.

El literal "a" numerales 1 al 6 del artículo 11 y 12 de Ley de Registro señala como función Inexcusable a las siguientes hipótesis:

**Primero: Si efectúa indebidamente una inscripción de un bien** (Literal "a" artículo 11 de Ley de Registro); o existe un hecho que impide realizar el registro o inscripción, en que según la Ley se impone sentar negativa al registro o inscripción del bien, encuadra las seis causales del literal "a" del 1 al 6 artículo 11 de la Ley de Registro o también por dos causales previstas en el artículo 12 de esta misma Ley; surgiendo aquí un problema de que cuando el Registrador de la propiedad no la niega, y más bien procede a llevar a cabo el registro o inscripción, es decir es aquí el problema porque se estaría frente a un caso de un registro o inscripción que es indebido, de conformidad con la disposición de la Ley que señala que debe ser negado, por no cumplir con lo del artículo 472 del Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD).

*El artículo 472 del Código de Ordenamiento Territorial tipifica "...para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno concedida para el fraccionamiento de los terrenos. (Asamblea Nacional, 2020)*

**Segundo: Si emite** copias o certificados inexactos, es obligación del Registrador de la Propiedad conferir copias y certificados de conformidad con el literal “e” del artículo 11 Ley de Registro, y de los artículos 3, 7 y 11 de la Ley “SINARDAP”.

**Tercero: Si retarda** indebidamente la inscripción **de un bien**, y sin embargo no se tipifica dentro de estos cuerpos legales un plazo como tiempo límite para inscribir un bien. Únicamente en el artículo 13 Ley de Registro consta un plazo de vigencia sobre anotaciones provisionales las cuales caducan a los dos meses a partir de la fecha de anotación, acto que ha sido efectuado por Libro del Repertorio del Registrador de la Propiedad cuando se ejecuta una negativa de inscripción de un bien.

Por lo que esta tercera hipótesis no es posible de sancionarla, porque Ley de registro no tipifica elementos que califiquen como retardo y no consta un plazo o tiempo para inscribir un bien; que en consecuencia es un rezago del Reglamento del Registro & Inscripciones.

**Cuarto: Si niega indebidamente una inscripción de un bien** (literal “a”) numerales 1 al 6 del 11 al 12 Ley de Registro, existe un listado de ocho causales que señalan el deber del negar una inscripción de un bien por parte del registrador de la Propiedad cuando conste vicio que le impide ejecutar este acto.

## **Propuesta**

### **Justificación de la Propuesta.**

El problema que se plantea en el presente artículo académico investigativo es porque no existe coherencia o armonía jurídica entre artículo 11 de Ley del Registro actualizada con el artículo 472 del Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD); motivo que justifica mi artículo académico de la UCSG; por el hecho de haber trabajado en el Registro de la Propiedad del Cantón Rocafuerte, Provincia de Manabí y actualmente trabajo en el Gobierno de Municipio del Cantón Rocafuerte, por lo tanto son fundamentos basados en hechos; con el objetivo de sugerir reforma al artículo 11 de la Ley de Registro, sobre causales de negativa.

## **Objetivos**

Garantizar seguridad jurídica, en que se determine en el artículo 11 de Ley de registro una nueva causal, donde servidor público como “Registrador de la Propiedad” tenga la facultad de negar a inscribir o registrar un traspaso de dominio de un bien inmueble o inspecciones terrenales; que no cuente o tenga dentro de su proceso los documentos de informes de autorizaciones municipales tal como lo decreta el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial.

Armonía entre Ley de Registro, Código Orgánico de Organización Territorial, Constitución de la Republica del Ecuador, Código Civil, y otros cuerpos legales anexos al tema de causales de negativa por parte del Registrador de la Propiedad.

Establecer seguridad jurídica de la aplicación de los principios del Sistema Registral.

## **Alcance**

El alcance de propuesta reformatoria a la Ley de Registro es específico y será para que se incorpore un numeral, donde se implemente una causal, que determine que un Registrador de la Propiedad tenga la potestad legal del poder negarse de emitir una modificación de la superficie de algún bien inmueble específico o también un Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir y/o registrar un traspaso de dominio, cuando el solicitante no tenga el documento de autorización de parte del ejecutivo del Municipio de la localidad; evitando de esta manera contraposición que existe con el artículo 472 del Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD), respecto al tema de causales de negativa, consecuentemente en armonía con la normas suprema y leyes anexas.

## **Desarrollo de la propuesta Reformatoria**

Considerando

Que artículo 1 de la Constitución, decreta el deber primordial del Estado ecuatoriano garantizar el derecho de los usuarios a la seguridad jurídica.

Que el numeral 3 del artículo 76 de la Constitución, decreta que un proceso contendrá derechos y obligaciones, en que se respetará el debido proceso y las garantías constitucionales.

Que artículo 66 de la Constitución, decreta el derecho a la propiedad como bien jurídico protegido.

Que artículo 82 de la Constitución, decreta existencia de normativas jurídicas claras y públicas llevadas a cabo por Registradores de la Propiedad como autoridades competentes.

Que artículo 265 de la Constitución, decreta que el sistema público en el ámbito del Registro de Propiedades debe administrarse anexada mente con el Municipio de la Localidad.

### **El artículo 11 Ley de Registro, textualiza:**

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

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

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

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

## **REFORMA**

### **RESUELVE: Incorpórese un numeral en el artículo 11 Ley de Registro:**

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

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

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

**7.- “Si no posee el certificado emitido por la autoridad del Gobierno Municipal local para el fraccionamiento de terrenos urbanos”.**

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

## Conclusiones y Recomendaciones

- Al culminar la presente investigación, se puede señalar que un registro o inscripción es indebido, cuando la Ley tipifica que se declare negativa, al existir una causal que impide culminar el acto de registró o inscripción.
- Ley de Registro actualizada no tipifica todas las causales de negativa, tal como es la del no contar con el documentó autorizado por el ejecutivo municipal; por lo cual la Ley de Registro no le faculta al Registrador de la Propiedad el negar una inscripción sino cuenta con este documento municipal tal como lo tipifica el Código Orgánico de la Organización Territorial (COOTAD).
- Investigación que nace ante la preocupación del Registro de la Propiedad del Cantón Rocafuerte de la Provincia de Manabí, en que actualmente se ha generado un problema, en virtud de que cuando el Registrador de la Propiedad se niega a inscribir un bien inmueble, inmediatamente usuarios afectados acuden ante un Juez demandando al funcionario público “Registrador de la Propiedad” sobre del inscripción del título del bien, consecuentemente como juez competente dispone inscripción o no de aquel documento tomando en cuenta que la decisión de este es inapelable.
- Inseguridad jurídica por la discordancia entre los dos artículos del 472 del COOTAD y 11 de Ley de Registro; al no ejecutarse bien en debido proceso y no brindarse seguridad jurídica consagrado en la norma suprema como garantías constitucionales.
- Se recomienda unificación de criterios jurídicos en base a experiencias entre el registrador de la Propiedad y ejecutivos Municipales, respecto a tema de negación de inscripción de bienes inmuebles, con el objetivo de garantizar el derecho de propiedad.
- Se recomienda se lleve a cabo la propuesta reformatoria para que Ley de Registro este en armonía con Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), sobre esta causal de negativa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ávila, S. (2017). *Registrador de la propiedad y impugnación de negativa de inscripción.*
- Ciccia, C. (2016). *TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES. PROCESOS DE TERCERÍA DE PROPIEDAD.* Revista Jurídica IUS.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- CONSTITUCION, R. D. (20 de 10 de 2008). Obtenido de [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Delgado, C. (2016). *Derecho Registral. Responsabilidades del Registrador de la Propiedad.* Guayaquil - Ecuador.
- Diccionario de la Lengua Española, R. A. (2014). Obtenido de <https://dle.rae.es/repertorio?m=form>
- Diez, L. (2002). *El Inmueble y su trascendencia en el Registro de la Propiedad y catastro.* Revista del Notariado. Obtenido: <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01e6.dir/doc.pdf>.
- García, J. (2017). *Derecho Registral Inmobiliario.* Editorial Dykinson. Madrid – España.
- Jiménez P. (2016). *Publicidad de derechos reales. Registro de la Propiedad.* Madrid - España.
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos .*
- OFICIAL, R. (14 de 10 de 2021). Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-10/LEY%20DE%20REGISTRO.pdf>
- Orejuela G. (2015). *Negativas de Inscripciones en Registros de Propiedad.* Seguridad Jurídica. Acto civil o administrativo.

*Organización de las Naciones Unidas (2013). Guía para organización y el funcionamiento de Registros de Propiedad.*

*Rivera, J. (2015). Derecho Registral. Buenos Aires: Editorial Astrea.*

*Torres, C. & Bernal, O. (2013). Responsabilidad Administrativa del Registrador de la Propiedad. Revista Jurídica.*

*Victoriano, C. S. (2009). Manual para la administración.*

*Villalva, P. (2016). Negativas del Registro de la Propiedad. La seguridad jurídica. Quito - Ecuador.*



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Zambrano Loor, Fernando Javier**, con C.C: # C.C: 1311094765 autor/a del trabajo de titulación: **Ley de Registro sobre Negativa de Inscripción**. Previo a la obtención del título de **Abogado** 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, 21 de febrero de **2025**

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

Nombre: **Zambrano Loor, Fernando Javier**

C.C: 1311094765



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	Ley de Registro sobre Negativa de Inscripción		
<b>AUTOR(ES)</b>	Zambrano Loor, Fernando Javier		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Dr. Ycaza Mantilla, Andrés Patricio, 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>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Abogado		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	21 de febrero de 2025	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	22
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Registral.		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Falencia, vicios, negativa de Inscripción, negativa de Registro, bien inmueble, escritura de Desmembración, sentencia.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras):			
<p>Artículo investigativo señala falencias o vicios actuales de la Ley de Registro ecuatoriana, por el hecho de evidenciarse una contraposición con la normativa del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) respecto a causales de negativa de Inscripción y Registro de bienes. Investigación en que se efectúa una revisión de cuerpos legales, literaturas, y doctrinas vinculadas, las mismas que demuestran la necesidad de incorporar o implementar una causal, que determine que un Registrador de la Propiedad tenga la potestad legal del poder negarse de emitir una modificación de la superficie de algún bien inmueble específico o también un Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir y/o registrar un traspaso de dominio, cuando el solicitante no tenga el documento de autorización de parte del ejecutivo del Municipio de la localidad, tal como lo decreta el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). Por lo expuesto concluyo en sugerir una propuesta de reforma al artículo 11 de la Ley de Registro para que tipifique una causal sobre este tema, tomando en consideración el análisis de este artículo. Consecuentemente la aplicación metodológica es bajo enfoque cualitativo, a través del método analítico; y como técnica de investigación se muestra un análisis documental reflejado en una escritura de Desmembración y sentencia judicial, como demostración de la necesidad de reformar el artículo 11 de Ley de Registro para que este en armonía con Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-993411867	<b>E-mail:</b> fernando.zambrano05@cu.ucsg.edu.ec	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	<b>Nombre: Angela María Paredes Cavero</b>		
	<b>Teléfono: +593-99 760 4781</b>		
	<b>E-mail: angela.paredes01@cu.ucsg.edu.ec</b>		
<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>			