



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

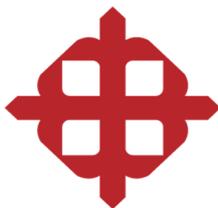
SISTEMA DE POSGRADO
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**TRABAJO DE TITULACION EXAMEN COMPLEXIVO
PARA LA OBTENCION DEL GRADO DE MAGISTER EN
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**LA GARANTIA DE SEGURIDAD DE LOS TITULOS
INSCRITOS Y LA CADENA DE TRANSMISION
DE DOMINIO**

AUTOR: AB. ROBERTO SAAVEDRA CRUZ

**FECHA DE PRESENTACION: 6 DE ENERO DEL
AÑO 2017**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Ab. ROBERTO SAAVEDRA CRUZ**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

REVISORES:

Mgs. Maria José Blum Moarry.

Mgs. Nicolas Rivera Herrera.

DIRECTOR DEL PROGRAMA:

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D

Guayaquil, Enero 2017



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO

DECLARO QUE:

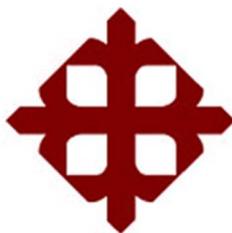
El examen complejo **LA GARANTIA DE SEGURIDAD DE LOS TITULOS INSCRITOS Y LA CADENA DE TRANSMISION DE DOMINIO** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017

EL AUTOR

AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO



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

AUTORIZACIÓN

Yo AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **LA GARANTIA DE SEGURIDAD DE LOS TITULOS INSCRITOS Y LA CADENA DE TRANSMISION DE DOMINIO** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017

EL AUTOR:

AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO

AGRADECIMIENTO

Mi profundo agradecimiento a nuestro Padre Dios por haber permitido la culminación de una etapa de la vida, que aunque enmarcada en los estudios de la profesión que uno ostenta, nos sirve de guía y nos permite continuar con nuestros anhelos de superación, aupado por las enseñanzas de nuestras maestras y maestros que nos han inculcado la sapiencia y sabiduría suficiente para plasmar en esta concisa obra de Examen complejo, parte del acervo jurídico que nos han brindado, en espera que este breve relato pueda servir a nuestra generación en el conocimiento del tema propuesto.

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de Examen Complexivo a todas aquellas personas que aun cuando no se han encontrado constantemente frente a mi persona han creído en mí, y han sabido confiar en mi deseo de superación y de mi esperanza por alcanzar las metas propuestas: A Dios, Ser Supremo, guía y principio de todo; a mi esposa Ingrid, a mi hijo Roberto; a mis colegas y amigos que han compartido el día a día, y el encuentro profesional, a aquellos colegas y amigos que han sido ejemplo de responsabilidad y estudio constate.

INDICE

CAPITULO I

INTRODUCCION

1.1.- El Problema	1
1.2.- Objetivo General	1
1.3.- Objetivos Específicos	2
1.4.- Breve descripción conceptual de estudio	2 - 3

CAPITULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.- Antecedentes	4 - 6
2.2.- Descripción del objeto de investigación	7 - 11
2.3.- Pregunta principal de investigación	11
2.4.- Preguntas complementarias de investigación	11

FUNDAMENTACION TEORICA

2.5.- Antecedentes de estudio	12 - 13
2.6.- Bases teóricas	13 - 23
2.7.- Definición de términos	23 - 25

METODOLOGIA

2.8.- Modalidad	25 - 26
2.9.- Población y Muestra	26 - 27
2.10.- Método de Investigación	27
2.11.- Procedimiento	28 - 29

CAPITULO III

CONCLUSIONES

3.1.- Base de Datos	30 - 38
3.2.- Análisis de Resultados	38 - 41
3.3.- Conclusiones	41 - 43
3.4.- Recomendaciones	43 - 45

BIBLIOGRAFIA	46-47
--------------	-------

CAPITULO I

INTRODUCCION

1.1.- El Problema.-

Existen una serie de situaciones por las cuales la transmisión de dominio de un bien inmueble en el Ecuador, pasa por una serie de circunstancias que motivan que un título de dominio ya inscrito, pierda su importancia y preferencia, frente a situaciones de hecho, que hacen nacer por el transcurso del tiempo el derecho preferente de quienes han poseído de forma fáctica derechos de posesión sobre bienes raíces, al punto que hasta el modo de adquirir por tradición basado en el título de compraventa queda indefenso frente a dichas situaciones fácticas que se presentan comúnmente en la mayoría de poblados ecuatorianos. Así como también se suscitan controversias entre la existencia de varios títulos, pertenecientes a diferentes personas respecto de un mismo inmueble que tienen que ser dilucidadas con la inscripción respectiva, como bien lo expone Villalva J. (2015) que “ ... solo la inscripción en el Registro de la Propiedad produce la tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre inmuebles ” (p. 54).

Otro aspecto que influye en el reconocimiento pleno del derecho de dominio de un bien inmueble, es que existen en toda nuestra geografía ecuatoriana un sinnúmero de bienes raíces que se encuentran desprovistos de un título original de dominio convirtiéndose o entendiéndose aquellas posesiones de tierras en bienes mostrencos, que para su titulación o inscripción (lo que en Derecho Registral se conoce como Inmatriculación) respectiva requieren de una serie de instrumentos y normas que determinan quien va a ser titular de ese dominio ante el Registro de la Propiedad correspondiente, Torres O. y Bernal (2013) lo definen así. “ Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real en unos casos o en el folio personal en otros, y de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros ” (p.399), lo que conlleva a situaciones jurídicas disímiles en cada caso, que deviene en una aplicación revestida de legalidad para unos y de reconocimiento de situaciones de hecho para otros.

1.2.- Objetivo General.-

El Objetivo general de este tema de estudio está constituido en su conjunto por: “ La cadena de transmisión de dominio de los bienes inmuebles como base de la seguridad jurídica de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad ”.

1.3.- Objetivos Específicos.-

Los objetivos específicos que nacen a raíz el objetivo principal y que son temas a desarrollarse dentro del presente estudio lo constituyen los siguientes puntos:

1.3.1.- Como diagnóstico del problema de estudio tenemos: “ Establecer que la cadena de transmisión de dominio es una herramienta útil en la seguridad de inscripción de los títulos de dominio de los bienes inmuebles ”.

1.3.2.- Producto de ello tenemos como primera solución: “ Fomentar el desarrollo de ésta práctica legal necesaria en todos los asuntos de transmisión de dominio ”.

1.3.3.- Y como segunda solución podemos decir: “ Generar una normativa que permita asegurar que los títulos inscritos tienen prevalencia frente a las situaciones de hecho que se presenten ”.

1.4.- Breve Descripción Conceptual sobre la Cadena de Transmisión de Dominio y la Seguridad de los títulos inscritos.-

Es difícil abarcar una concepción acerca de la garantía de seguridad que deben tener los títulos inscritos en una dependencia pública, por el hecho que es un tema complejo en su conceptualización, pero que a su vez debe guardar armonía con lo señalado en la Constitución de la República del Ecuador, respecto a la certeza y la fé pública que debe brindar la Institución, en este caso el Registro de la Propiedad, enmarcado como un ente con personalidad jurídica definida en la Ley, y que es básicamente autónomo en todo el contexto de su función, y cuya administración está regulada de manera concurrente entre el Estado a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las Municipalidades o Gobiernos Autónomos Descentralizados. Esta garantía de seguridad está dada por la misma Ley que nos rige, consagrada en nuestra Constitución de la República del Ecuador, lo que es convergente con lo que señalan las leyes, como la Ley de Registro y el Código Civil vigentes, y está definida concordantemente en el Art. 1 literal c) de la Ley de Registro y Art. 1 inciso segundo de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El tema que abarca la cadena de transmisión de dominio dentro del Derecho Registral ha sido un tema de debate y confrontación entre los que defienden la tesis deducida por los estudiosos del Código Civil como norma primigenia de toda controversia judicial en la que tienen que ver los bienes raíces o inmuebles y su dominio, frente a los que defienden la seguridad jurídica que brindan los Registros de la Propiedad en comunión con la Ley de Registro vigente, encontrándonos entre unos y otros que el dominio se ejerce a través de hechos fácticos en el caso de los civilistas y a través de la seguridad establecida en la ley en el caso de los

segundos, pero en sí ambas tesis coinciden en que la inscripción registral es necesaria para que surja la garantía de seguridad y la certeza de la titularidad de los bienes en todo lo que tiene que ver con los derechos reales y de gravámenes que obligatoriamente tienen que ser inscritos.

Se asegura por una parte que el dominio de los bienes raíces o inmuebles se da inicialmente por la ocupación del referido bien, al poseerlo de buena fé, como reza en el Código Civil, Art. 622: “ con la certeza supuesta de no pertenecer a nadie y cuya adquisición no está prohibida por la Ley ”, posesión que se da en una cosa o bien determinado con ánimo de señor y dueño para mantenerla ya sea por sí mismo o través de una tercera persona, afincada su voluntad de acuerdo con los lineamientos y requisitos que se establecen en la Ley, ya sea de una forma regular o irregular. Aun cuando en ciertos casos ésta posesión obedezca a un justo título que no necesariamente requiere ser inscrito en un registro inmobiliario para que se produzca la posesión o ésta sea reconocida tanto por las Autoridades como por el público en general, es decir, que dicho título aun cuando sea justo no requiere de publicidad al no estar prevista en nuestra legislación el que sea calificado dicho título previo a su inscripción.

CAPITULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.-

2.1.-Antecedentes.-

Para hablar de la cadena de transmisión de dominio debemos remontarnos al origen de la publicidad registral, en donde y en qué lugar nació la idea de la inscripción del dominio de los bienes inmuebles y su incidencia dentro del tráfico inmobiliario y del derecho de cada persona por lo que pretende o reconoce como suyo o de su propiedad. Así tenemos según refiere Wikipedia en su edición de Registro de la Propiedad, que en el Derecho Romano, precisamente en los tiempos de Justiniano ya existía una especie de inscripción en un archivo municipal no sólo de las ventas sino también de las insinuatio, que impedía las donaciones exageradas y la captación de la voluntad del donante, y ésta especie de publicidad en los archivos municipales estaba dada por la intervención de los vecinos en las transmisiones del dominio.

Pero principalmente según la misma Wikipedia es en la Edad Media que se origina la publicidad registral, basada en las posesiones que sobre las propiedades tenían la Iglesia, los Monasterios y los grandes terratenientes y querían a toda costa que esas propiedades constaran copiadas en unos libros que les servían para que sean reconocidas las mismas, dichos libros eran públicos y en ellos se anotaban todos los distintos tipos de negocios referentes a los inmuebles, creando una especie de folio cronológico de conformidad a como se iban realizando los negocios, para luego ir anotando todos los negocios respecto de un mismo inmueble apareciendo entonces lo que hoy se denomina folio real.

Como antecedente trascendental señalado por el mismo estudio de Wikipedia, de Edición de Registro de la Propiedad, tenemos que en el Derecho Germánico se estableció una especie de tradición de los bienes inmuebles en los que debía primar “ el acuerdo de las partes respecto a la transmisión y la investidura solemne de la transmisión que era la posesión de la finca por parte del adquirente y el abandono de la finca por parte del transmitente ” lo que hacía para dar mayor publicidad con la presencia de testigos, siendo éste un requisito indispensable, lo que motivó que el tráfico inmobiliario alemán se convirtiera en uno de los mejores sistemas del mundo en la actualidad, por la fuerza de la institución publicitaria que acarrear los Registros inmobiliarios alemanes.

Nuestro Derecho en general tiene sus inicios en los Derechos el Código Napoleónico, del Derecho Español y principalmente del Código de Andrés Bello, pero es en España que nace la idea principal del Derecho Registral de hoy en día,

cuando se crearon inicialmente las Pragmáticas, que fueron ideadas precisamente por la necesidad de establecer un registro de gravámenes y las Contadurías de Hipotecas, siendo la Ley de Hipotecas la madre de la ley de Registro, puesto que en los inicios se tuvo la necesidad de controlar los préstamos que se hacían hipotecando las propiedades que tenían quienes adquirirían tales préstamos, lo que existe hasta la actualidad.

Se puede decir que el Registro como ente de reconocimiento de derechos surge para precautelar el dominio o propiedad que en cierta etapa de la historia de la humanidad se estaba adquiriendo ese dominio, ya sea de alguna u otra manera que lo haya establecido la ley, pues según Celi G.(2011):

“ Los modos de adquirir el dominio pueden ser originarios o derivados. Originarios son aquellos en los cuales se considera que el titular del derecho de dominio es el primero o al menos se presume no haber existido un titular de dominio anteriormente, como el que gana el derecho de dominio por prescripción extraordinaria de dominio. ” (p.41).

De una u otra manera en que se ha logrado introducir las disposiciones legales que establecen la cadena de transmisión de dominio como un ente mediante el cual se puede determinar con mayor exactitud el dominio de determinada persona frente al público en general, es de vital importancia exponer todos los lineamientos legales que se aplican a dicha cadena de transmisión de dominio, teniendo que establecer primeramente qué se entiende por el dominio y a qué tipo de bienes debe aplicarse tal definición, así como los diferentes modos en que dicho dominio es primordial en el reconocimiento de sus derechos y obligaciones frente a terceros y frente a todo el mundo, es decir, si ese derecho es oponible o no frente a los demás.

Como bien sabemos nuestra legislación civil es una derivación o símil de las legislaciones francesa, española y principalmente de la creación del maestro chileno Andrés Bello, es así que a la promulgación del Código Civil ecuatoriano dentro del capítulo que trata de los bienes y de su dominio se hicieron una serie de especificaciones que aún tienen plena vigencia hasta nuestros días, entre las que se encuentran las que atañen a la obligación de inscribir los títulos de dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales para que pueda reputarse la legitimación del derecho de propiedad sobre los mismos, pues la Ley desde sus inicios ha previsto precautelar los derechos de tales dominios para hacer efectivo y ágil el tráfico inmobiliario.

También tenemos que en cuanto a la seguridad de los títulos inscritos en un Registro Inmobiliario o de la Propiedad, debemos tener en cuenta primeramente la función que la Ley determina como fundamento de ese Registro, así tenemos que nuestra legislación vigente establece que el objeto o la función primordial del

Registro (refiriéndose al Registro de la Propiedad) es la que se determina en el Art. 1 de la Ley de Registro (Presidencia)vigente que dispone: “ servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, así como dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio y garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse ”(1966).

En la legislación civil, exclusivamente el Código Civil vigente establece en su Art. 702 que la tradición del dominio de bienes raíces se efectuará “ por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad, y que de esa misma forma se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces y del derecho de Hipoteca”, estableciendo además que esa inscripción se efectuará en el Registro del cantón en que esté situado el inmueble, con explicación clara de cómo debe procederse si el bien inmueble estuviera ubicado o pertenezca a varios cantones, como así lo detalla el Art. 703 íbidem.

Pero lo que interesa a nuestro estudio es básicamente lo que señala la disposición del Art. 706 del Código Civil vigente, cuando establece que para efectuar la inscripción del título de dominio se exhibirá al Registrador copia autentica del título respectivo y de la disposición judicial en su caso, enmarcando o abarcando dentro de este contexto al que se refiere el artículo en mención a todos aquellos títulos contenidos en instrumentos públicos, en documentos, y dentro de estos a los actos, contratos, e instrumentos judiciales como demandas y sentencias, que para el caso que nos ocupa se habla de manera especial de los juicios de prescripción del dominio, puesto que según Torres O. (2013) “ el Registrador debe examinar los documentos que se presentan para la inscripción, si es que un derecho se puede inscribir o no.” (p. 408).

Para determinar de mejor manera el estudio en mención diremos que antes de la creación de la Ley de Registro, el Código Civil, era la materia que regía todo lo referente a las inscripciones de los títulos y documentos de dominio, esto es, mucho antes que se crearan las disposiciones registrales, pues el Código Civil fue primero y data del año 1860 aquí en nuestro país, mientras que el primer Reglamento de Registro e Inscripciones fue dictado recién en el año 1869, teniendo que expone que estos antecedentes de nuestra legislación, fueron conocidos como el primer Código Civil de la República del Ecuador del 3 de Diciembre de 1860, y el primer Reglamento de Inscripciones data del 29 de Julio de 1869, que fue publicado el 7 de Agosto del mismo año, pero recién comenzó a regir a partir del 1 de Enero de 1870.

2.2.- Descripción del Objeto de Investigación.-

El objetivo principal del presente estudio es resaltar la importancia de la cadena de transmisión de dominio establecida en nuestra legislación actual, para que guíe a quienes tienen la obligación jurídica de calificar los múltiples documentos y actos que se presentan para su correcta inscripción en el Registro Inmobiliario, a fin que sea un instrumento útil y de fácil aplicación para evitar en lo posterior inconvenientes en la mencionada cadena de transmisión de dominio, que a su vez prueba los derechos de todas aquellas personas que tienen estipulados sus derechos en la seguridad jurídica que brinda el registro inmobiliario.

Se trata de establecer que la cadena de transmisión de dominio, entendida como un ente jurídico legal necesario para la protección de la seguridad de los títulos inscritos, es una herramienta al alcance de cualquier usuario del registro inmobiliario, que amparado en la seguridad jurídica de su título inscrito, no vea menoscabada dicha titulación, sino que sea robustecido su dominio sobre algún bien inmueble, sin temor a perder dicho dominio, sin esperar que cada cierto tiempo tenga que operar algún mecanismo de indagación o certificación de su dominio, lo que conllevaría incluso al mal gasto de su tiempo y dinero, evitando con ello la inseguridad que prima hasta hoy en día, ya que de acuerdo a lo expresado por Villalva J. (2015) “ al hablar de posesión ésta se entiende como la posesión del derecho de dominio, más no a la posesión material que es un hecho, es por eso que la posesión del derecho de dominio solo puede perderse por la inscripción de otro título o por orden judicial, ” (p. 139).

La tarea principal es crear y mantener la seguridad de los títulos de dominio que se encuentran inscritos en el registro inmobiliario, y hacer de la calificación registral un instrumento útil y necesario para determinar que la cadena de transmisión de dominio que debe suceder en cada uno de los casos registrales de documentos y demás actos inscribibles lleve una secuencia establecida por la Ley, esto es un orden regular, sin la cual no pueda operar la inscripción del acto que sea sometido a la calificación registral, procurando que haya una compatibilidad entre el titular del dominio con los actos otorgados, así como respecto del bien raíz sometido a su calificación y conocimiento.

Con el presente estudio, la pretensión es generar la redacción de una normativa legal que incumba tanto el ámbito civil, como el ámbito registral, así como entrelazar los principios constitucionales con dichas normas sustantivas y de procedimiento, para establecer de manera general y coordinada disposiciones completas que permitan tener una herramienta más eficaz al momento de iniciar la calificación no sólo registral sino desde mucho antes la calificación administrativa, notarial, judicial, para evitar que se produzcan choques o divergencias entre uno y otros, sino que vayan de la mano para no crear

inseguridad o inconveniente que evite el mal uso del Derecho por un lado y la seguridad jurídica de la Institución registral inmobiliaria por otro lado.

Lo básico de la cadena de transmisión de dominio, es establecer un orden legal que asegure a las personas y sus actos o contratos de adquisición del dominio de un bien inmueble, de manera que pueda tener la seguridad jurídica sin que tenga que recurrir a la administración de justicia, para asegurar el dominio del bien y tener la posibilidad de incoar acciones legales contra terceros que quisieren perturbar la posesión legal de su derecho de dominio o la posesión material del bien raíz.

Las situaciones y circunstancias que conllevan a analizar estos problemas y disimiles en el ámbito netamente notarial y registral, ha transformado en este tiempo el tráfico inmobiliario, pues por una parte los Notarios en nuestro país se encuentran actualmente solicitando previo a la elaboración de un contrato de Compraventa o de cualquier otro acto o contrato de transmisión de dominio de un bien inmueble, el correspondiente certificado de gravamen del Registro de la Propiedad respectivo, como un requisito sine qua non para realizar el acto o contrato de transmisión de dominio, dándole en nuestra geografía terrestre y registral varias denominaciones, con el claro propósito de evitar caer en los casos de venta de cosa ajena o de bienes cuyo dominio fáctico o legal pertenezca a distinta persona de las que intervienen en el acto traslativo de dominio.

Para quienes se dedican al ámbito estrictamente registral, se devienen junto con la solicitud de inscripción de un bien inmueble cualquiera, la revisión minuciosa de otros actos que también motivan la transmisión de dominio, llámese inscripción de gravamen o de demandas que enervan el dominio completo o total de ese bien inmueble, al punto que existen un sinnúmero de casos en toda la geografía registral ecuatoriana, de bienes inmuebles que en una misma jurisdicción registral existen dos y hasta tres fichas registrales respecto del mismo, que se han originado por el hecho de ser elaboradas o trabajadas por personas que no teniendo conocimiento del Derecho, trabajan y laboran dentro del Registro de la Propiedad, que han traído como consecuencia serios problemas de índole legal, para el Registrador de la Propiedad que ha sido demandado por ésta situación de doble inmatriculación.

Otro tema importantísimo, es el de las personas que hacen del tráfico inmobiliario su trabajo diario, que por lo general son comerciantes sin preparación jurídica respecto a la situación legal de los bienes inmuebles, lo que conlleva en mucho de los casos a que aquellos negocios de tráfico inmobiliario fracasen o se deriven en una serie de demandas y denuncias de todo tipo para poder recuperar el dinero pagado y para recuperar el dominio del bien inmueble materia de la transacción, viéndose inmiscuidos no sólo los contratantes sino también los Notarios y Registradores de la Propiedad que deben soportar demandas y

denuncias de todo género en las cuales quedan denostados sus nombres y deben además pagar ingentes sumas de dinero por la solución de dichos entuertos jurídicos. Sumado a ello lo oneroso de la defensa judicial que deben asumir, puesto que aquí se trata conforme lo estudia Torres O. y Bernal (2013) de la “ propiedad como atributo socio-económico del hombre desde tiempos inmemoriales, así como en cuanto a su reconocimiento como derecho de vital importancia” (p.393).

Hemos visto en líneas anteriores lo que debe entenderse como garantía de seguridad de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, respecto a los bienes inmuebles y otros derechos reales constituidos sobre ellos, así como de todos los otros actos, contratos, títulos, instrumentos públicos y demás documentos que acceden al Registro de la Propiedad para su inscripción respectiva, debiendo determinarse todo respecto a la garantía de seguridad y cuál es la razón de ser de la misma, a efecto de dilucidar su ubicación frente al Derecho, frente a la Institución Registral y frente a los terceros.

En que consiste la seguridad jurídica?, y quien la garantiza?, son dos interrogantes que nos hacemos quienes de una u otra manera andamos por el tránsito de los asuntos notariales y registrales, más aún cuando existen o se presentan problemas con los documentos que se confeccionan en las Notarías del país y con las inscripciones de aquellos documentos en un determinado Registro de la Propiedad, teniendo que establecer los lineamientos de aquellas dos interrogantes en relación con lo determinado en la Ley y en los precedentes jurisprudenciales y la doctrina de los entendidos en la materia, que son los manifiestos idóneos para definir aquella seguridad jurídica.

La idea principal por la cual nacieron o se crearon los Registros de la Propiedad fue principalmente el de brindar seguridad jurídica de aquellos actos que accedían a su inscripción frente a los terceros, frente al público o ante las demás personas, así como dar publicidad de todos esos bienes inmuebles, así como de las cargas o gravámenes que pesan o recaen sobre ellos, es decir que éste Registro que se creó, sirvió en los albores de su creación para determinar qué bienes se encontraban impedidos de pertenecer al comercio, pues en sus primeros inicios los bienes sirvieron para conceder créditos y prebendas, afianzados en la existencia dominal de la finca o inmueble.

La seguridad jurídica está íntimamente relacionada con la exactitud que debe primar toda la función o actividad registral, pues de ella depende, o de lo que ella publice depende todo el tráfico inmobiliario de un país, y la exactitud corresponde a la certeza de la información que se otorga respecto a la titularidad de un bien inmueble o de los gravámenes que ese bien soporta, incluidos dentro de ello toda la información de su historial de dominio y transmisión, a efecto que esa verdad determine el buen accionar tanto de quienes sean partes

comprometidas con el bien, en su calidad de tradente y adquirente, en su calidad de Notario como celebrante del instrumento, del Registrador como inscribiente o anotador del título traslativo del dominio o de imposición de carga a ese dominio, y la protección del tercero, puesto que según Pérez F. (2011) “ se condiciona la protección del tercero a que éste sea adquirente a título oneroso y de buena fé. ” (p. 84).

La certeza de la seguridad jurídica está también íntimamente relacionada con lo legítimo, es decir con lo que está acorde con lo dispuesto en la Ley, lo que se enmarca dentro del ámbito de lo dispuesto por el legislador, lo que es verdadero, lo que es original o genuino, pues de otra manera no surtiría ningún efecto jurídico. Lo legítimo es aquello que es perfecto para la Ley, por así haberlo dispuesto el ordenamiento jurídico de un Estado, manifestando que eso es seguro y que puede producir efectos jurídicos no sólo para las partes sino también para todas las demás personas, por encontrarse revestido de la garantía que ese Estado le brinda al acto que se está realizando.

Entonces para nuestro entender la garantía de seguridad jurídica está dada por la certeza de que el acto jurídico que realiza el Registrador, primeramente es real, perfecto, verdadero, por así disponerlo la Ley, al revestir ese acto de autenticidad y legitimación, perfeccionándolo como un acto protegido y avalado por el Estado, a través del funcionario Registrador, quien al calificar el título del acto o contrato sometido a la inscripción en el Despacho a su cargo, ha reputado ese acto o contrato como perfecto sin vicio alguno que lo desnaturalice o enerve, sino que lo legitima para producir efectos jurídicos y oponerlos frente a los terceros, basado principalmente en el accionar de la Ley para establecer como calificado idóneamente dicho acto o contrato.

Todos los actos y contratos, así como los instrumentos y demás documentos públicos contienen un hecho, que para el caso que nos ocupa es la transmisión de un derecho de dominio o de un gravamen de ese dominio, que debe necesariamente inscribirse para que surta sus efectos legales y pueda ser oponible frente a los terceros que pretendan ejercer su derecho inmiscuido dentro del bien inmueble, pero además esos actos y contratos deben estar determinados por la Ley como inscribibles para que puedan acceder al Registro de la Propiedad, pues de lo contrario debía negarse su inscripción, por no estar insertos o pertenecer a dichos actos inscribibles.

La Ley de Registro establece cuáles son aquellos títulos, instrumentos públicos y documentos cuya inscripción es obligatoria para que surta sus efectos jurídicos, y así lo determina su Art. 1, pero también señala la misma ley cuáles son los documentos que no pueden inscribirse por la falta de uno o algunos de los requisitos que establece la Ley, documentos a los cuales debe negarse el Registrador a inscribirlos, basados en esa seguridad jurídica que debe brindar al

momento de la inscripción y posteriormente al momento de publicitar la información contenida respecto de un bien inmueble dentro de su archivo público, y que se encuentra manifestada en el asiento registral que debe elaborar.

Tanto la Ley de Registro como el Código Civil vigente establecen una serie de artículos que deben observarse de manera obligatoria para que la garantía de seguridad jurídica que el Registrador brinda a través del asiento registral que guarda en su archivo público, sea tenida por valedera en la esfera del público, así tenemos las disposiciones de los artículos de la Ley de Registro que se encuentran en concordancia con las disposiciones de los artículos del Código Civil, y además en concordancia con las disposiciones contenidas en los artículos de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Por éste conciso análisis podemos ahora establecer que la garantía de seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad brinda a todos en general, está dada y básicamente determinada en el asiento registral, que contiene la certeza de la información registral, que además esa información es real y auténtica, por estar contenida en documentos públicos cuya autenticidad la brinda el Estado en base al cumplimiento de los requisitos legales que contiene el documento y que la seguridad del asiento la puede publicitar ya sea en beneficio propio del titular de dominio del bien o de los terceros que puedan oponer al dominio del bien, pues se concibe que de acuerdo con Rojas (2011)“ la publicidad de los derechos y de las obligaciones tiene la finalidad de garantizar los derechos y las obligaciones de los titulares de los mismos y de los acreedores como así también del Estado en cuanto es garante de dichos derechos. ” (p. 124).

2.3.- Pregunta Principal de Investigación.-

Para hablar de la pregunta principal de la presente investigación, tenemos que extraer del conjunto de anotaciones realizadas la base del estudio que hemos iniciado, así tenemos que la pregunta que nos tenemos que hacer es la siguiente:

¿ Es la historia o cadena de transmisión de dominio de determinado bien inmueble la que nos permite en todo momento asegurar que la titularidad del dominio de ese bien inmueble sea verídica frente a la universalidad de personas del entorno social, y que se fundamente dicha cadena de transmisión de dominio en la exactitud y veracidad que otorga el Registro de Datos Público denominado Registro de la Propiedad ?.

2.4.- Preguntas Complementarias de Investigación.-

Entre las preguntas complementarias que podemos anotar se encuentran aquellas que se deducen del tema planteado y que guardan estrecha relación con el mismo, pues su composición deriva en varios tópicos que tenemos que analizar

para dilucidar si la cadena de transmisión de dominio tiene la relevancia que pretendemos comunicar en el presente estudio o se trata de una ramificación de la seguridad jurídica que debe brindarnos el ente jurídico denominado Registro de la Propiedad para establecer que la seguridad jurídica de los títulos inscritos está dada simplemente por la información que se deriva de aquella entidad sin importar la secuencia registral que tiene determinado bien inmueble. Entre las preguntas complementarias que nos es menester tratar y que vamos a resolver dentro del presente trabajo tenemos las siguientes:

¿ Cómo se encuentra compuesta la cadena de transmisión de dominio de un determinado bien inmueble que ha sido inscrito y guarda su archivo dentro de la dependencia del Registro de la Propiedad para conocimiento general del público de determinado conglomerado social ?

¿ Será necesario que las personas involucradas en el quehacer del tráfico inmobiliario, exijan el uso de la historia de dominio de determinado bien inmueble previo al establecimiento de un traspaso de dominio, para que se asegure el negocio que se va a realizar ?.

¿ Deben crearse normas que tiendan a la obligatoriedad de la historia de dominio como herramienta base para todo negocio de tráfico inmobiliario, en todos los ámbitos de la administración ya sea administrativa, judicial, notarial y de toda índole ?.

¿ Deben establecerse normas de carácter obligatorio tanto para los Notarios como para los Jueces y Registradores de la Propiedad, que impongan sanciones en caso de incumplimiento respecto a la cadena de transmisión de dominio, a fin de formar una cultura legal que revitalice la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario?.

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.-

2.5.- Antecedentes de Estudio.-

Una vez que hemos establecido los antecedentes y aspectos relevantes tanto de la seguridad jurídica de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, como también de la cadena de transmisión de dominio, vamos a establecer de forma concisa las principales corrientes que se dan en cuanto a la cadena de transmisión de dominio, que como ya analizamos en los temas anteriores se dividían en dos corrientes, la primera dada por los que defienden la corriente civilista y los segundos que se basan en la defensa de lo que establece el sistema registral, pero entre ambas siempre hay coincidencias y disimilitudes que sólo las disposiciones legales logran salvarlas.

Por un lado se encuentran los que defienden la teoría civilista, que está dada por la ley primigenia del Código Civil, es que en este sistema se neutralizan los efectos de la fé pública registral, que elimina la aplicación de las normas del Derecho Registral, transformando la cuestión en un gran problema de características inmensas, por la que se exige el ejercicio de la acción declarativa del dominio o la acción reivindicatoria, para poder adquirir por dichos medios el dominio del bien inmueble que se pretende reconocer, es decir, que aquí necesariamente se requiere la intervención judicial, pues estos modos de adquirir el dominio sólo pueden ser reconocidos por un Juez, en el caso de la prescripción por cuanto el hecho de la posesión ya viene surtiendo efectos desde mucho antes y en el caso de la reivindicación, por cuanto se encuentra reconocido el dominio del titular de la propiedad pero también se encuentra privado de la posesión del bien inmueble.

Del otro lado se encuentran, los que defienden la tesis del Derecho Registral, por la cual se hace necesario y preciso llevar a cabo una comparación de los folios registrales, a fin de determinar cuál de ellos tiene en su origen algún vicio o inexactitud, por lo que se trata de descubrir de donde mismo proceden los derechos garantizados por el asiento registral, si proceden de una misma persona o si la prioridad registral no es decisiva, o el bien pertenece a un tercero protegido, en cuyo caso prevalecerá el derecho del tercero protegido, aun cuando la mayoría de tratadistas y la misma jurisprudencia descansan su preferencia sobre la solución civilista.

2.6.- Bases Teóricas.-

De acuerdo con las disposiciones legales que nos rigen, el modo más común de romper la cadena de transmisión de dominio es el modo de adquirir derechos por medio de la Prescripción, entendiéndose así de acuerdo como lo define el Código Civil en su Art. 2340: (Congreso Nacional): “ modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales ”, (1960) debiendo este modo de adquirir ser alegado por la parte que se quiere aprovechar de él, pues jamás opera de oficio, así como también se aplica o cabe sobre las cosas que están en el comercio humano, y no puede presumirse haber dado motivo a éste modo el que teniendo un bien raíz no ejerce ningún acto sobre él para que sea aprovechado por su vecino o por cualquier otra persona. Esta posesión material del bien debe ser necesariamente de manera ininterrumpida y al alegarla, debe solicitarse la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad para dar publicidad al hecho de la posesión y pueda existir la oponibilidad que establece la Ley.

Nuestro ordenamiento legal establece tanto en el Código Civil vigente como en la Ley de Registro, que la tradición del dominio de los bienes raíces, así como de

los derechos reales constituidos sobre ellos, llámense derechos de usufructo, de uso, de habitación o de servidumbres constituidos en dichos bienes raíces, se efectuará según reza el Art. 702: “ por la inscripción del título en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad ”, Registro Oficial (1996) quitando todo derecho o excluyendo toda posibilidad a cualquier otra forma distinta de inscripción, de ahí surge el derecho del nuevo adquirente frente a los terceros o frente al mundo, naciendo así el verdadero sentido y ubicación del registro inmobiliario, el dar seguridad jurídica el título que se inscribe, obteniendo el dominio del bien o asegurando el gravamen que se le ha impuesto para garantizar otro derecho nacido del acto o contrato que se trate.

El sistema de inscripción en el Registro de la Propiedad de un título traslativo de dominio es introducido en nuestro país a través del Código Civil, que lo señala como el único requisito que se requiere para establecer la seguridad de su título de dominio pero siempre respetando las anteriores inscripciones que se hubieren sucedido respecto al bien raíz de que se trate, pero esa inscripción nacida del ámbito civil, luego fue reglamentada por la Ley de Registro, que la consagra en su Art. 1, de donde nace también la eficacia de la certeza de la seguridad jurídica de toda inscripción del acto o contrato que la Ley exige que se inscriba para su completo y total perfeccionamiento.

En la cadena de transmisión de dominio se presentan una serie de situaciones de diversa índole que hacen que un registro inmobiliario que se tenía o reputaba perfecto, vea enervado su derecho de inoponible, al punto que puede perder ese derecho frente a varias circunstancias y hechos que desconocía al momento de la inscripción de su título de dominio, o que por el transcurso del tiempo se sucedieron una serie de situaciones de hechos que jamás las previó y que traen como consecuencia la pérdida de su derecho de dominio sobre un determinado bien inmueble, produciéndose en estos casos el derecho preferente de quien por la posesión o por tener un mejor título accede al bien con pleno derecho y con todas las garantías de seguridad que le brinda la ley.

Tenemos como ejemplo de un caso que representa de mejor manera la cadena de transmisión de dominio, el hecho que existe en el registro inmobiliario, es decir en el Registro de la Propiedad, un título de dominio inscrito sobre un bien inmueble determinado, bien que al obtener un certificado de dicho registro inmobiliario establece el reconocimiento de dicho dominio a favor de D, pero que así mismo el tradente A de dicho título no tenía el derecho pleno de dominio sobre el bien, pues apenas era un hermano del titular inicial X, que aparentemente no dejó sucesores, pero con el transcurso del tiempo aparece un hijo de X, que de acuerdo con las reglas de la sucesión tiene derecho preferente sobre el bien dejado por X, por lo que al reclamar su derecho, obtiene sentencia judicial que determina que es el único y legítimo heredero de X.

Luego de la sentencia obtenida por el hijo de X, esa resolución deja insubsistente la tradición de dominio que A transfirió a favor de D, quitando por tanto a D el dominio que ostentaba mediante título inscrito, dejando insubsistente dicho título, tal como así lo prevén los Arts. 686 y 698 del Código Civil vigente, que determinan que la tradición es un modo de adquirir el dominio por parte del dueño de la cosa que la entrega al adquirente y que si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa no se adquieren esos derechos de dominio, situación que si bien causa un perjuicio a D, le da derecho para reclamar en otra vía por dicho perjuicio.

Otro de los problemas que se presentan en la cadena de transmisión de dominio es el que se refiere a lo que los tratadistas denominan La ruptura de la cadena de transmisión de dominio, que se verifica cuando A que es el verdadero propietario del bien inmueble entabla una acción de reivindicación del dominio en contra de D que es el actual poseedor de dicho bien raíz, pero en el transcurso de la historia del dominio se suceden una serie de situaciones jurídicas antes que el bien pase a la posesión de D, y así tenemos que aparece una nueva persona identificada como B que solicita la cancelación de la inscripción anterior en virtud de haberse dictado una sentencia de nulidad o falsedad de escritura pública o del acto o contrato, y luego éste B transfiere su derecho de dominio que lo ganó en base a dicha sentencia a favor de C, quien a su vez procede a transferir el bien inmueble a favor de D, que es el último adquirente y actual poseedor del bien inmueble.

En el caso anotado en el párrafo anterior, se produce indiscutiblemente la ruptura de la cadena de transmisión de dominio por cuanto A, que es el verdadero propietario aún contra toda sentencia inscrita y toda transferencia inscrita, demuestra que tiene el pleno dominio del bien y por tanto solicita que sea reivindicado a su favor, mediante la correspondiente acción de Reivindicación que la entabla ante una Juez de lo Civil contra el último poseedor, por tanto la cadena de transmisión de dominio que constaba con asientos registrales desde A, pasando por B y C hasta llegar a D, queda rota, queda insubsistente sin valor alguno, pues la historia que debe constar en el asiento registral va a referir que el único propietario ha sido A y nace una nueva cadena o historia de transmisión de dominio.

Existen otros tipos y ejemplos de cadena de transmisión de dominio más complejas que las anteriores, pero por asuntos de compendiar de mejor manera el presente trabajo, diremos como último caso el de la cadena de transmisión de dominio compleja, en que A es el causante por haber fallecido y deja dicho legado a favor de A1, quien a su vez procede a vender el bien inmueble a B, quien constituye varios gravámenes con el bien raíz, así establece un usufructo a favor de su madre (B2), la misma que cede el usufructo a favor de otro hijo (B2.1), pero también B, constituye sobre el bien una servidumbre de paso y a su vez vende el

bien inmueble a C, que a su vez procede a vender a favor de D, pero en contra de C se presenta una demanda (C2), cuando a D, ya se le ha dictado una prohibición (D1) y además soporta un embargo (D2). Esta cadena de transmisión de dominio compleja, debe ser estudiada por el Registrador de la Propiedad a fin de evitar que cualquiera de las partes vaya poniendo en movimiento al tráfico inmobiliario en perjuicio de alguno que tenga título inscrito y que no posea el bien actualmente por múltiples circunstancias.

Es de anotar también que frecuentemente se presenta el caso de una persona que teniendo su título de dominio inscrito, por haberlo adquirido de manera correcta siguiendo la cadena de transmisión de dominio, por circunstancias ajenas a su interés, tiene que ausentarse del bien adquirido, entendiéndose entre estas circunstancias no encontrarse el terreno apto para su construcción y habitabilidad, haber obtenido un trabajo fuera del lugar de su residencia, o cualquier otra situación, permaneciendo el bien sin el cuidado de su propietario, y luego viene otra persona y de manera artera, ilegal y abusiva pasa a poseer el bien y luego de unos años, presenta demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y obtiene por parte del Juez sentencia a su favor, la misma que es inscrita para que surta sus efectos de publicidad, siendo el nuevo propietario de dicho bien inmueble y dando nacimiento a una nueva historia respecto al dominio de ese bien inmueble.

En el caso descrito en líneas anteriores, esa sentencia que concede la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de una tercera persona que nada tuvo que ver con la cadena de transmisión de dominio del bien raíz, pasa a destruir y eliminar toda la historia de dominio de dicho bien, pues ese asiento registral que inscribe la sentencia de prescripción, se constituye en la inmatriculación inicial del bien, pues toda la anterior cadena de transmisión de dominio debe ser borrada o eliminada de dicho asiento, no cuentan ni valen dichos asientos anteriores, porque comienza respecto de ese bien una nueva historia, una nueva cadena de propiedad, de ahí que surge la idea y la certeza de lo que en doctrina se conoce que el modo más idóneo de adquirir el dominio de un bien inmueble es la prescripción, pues este modo destruye cualquier adquisición anterior y la historia de ese bien recién renace en el Registro de la Propiedad con el asiento registral de inscripción de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Hay que recordar que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como un modo idóneo de adquirir el dominio de un bien inmueble, es un modo que viene arrastrando sus efectos desde muchos años atrás, pues lo que hace la inscripción de la sentencia de prescripción es publicitar el derecho de haber poseído por el tiempo que determina la ley un bien inmueble con ánimo de señor y dueño, no importando cómo o cuando, sino que dicha posesión esté acorde con los presupuestos establecidos en la Ley y demostrando con prueba fehaciente ante

el Juez de derecho, que esa posesión cumple con los requisitos exigidos por la Ley.

Existen además un sinnúmero de casos de doble inmatriculación que se presentan generalmente en casi todos los Registros de la Propiedad no sólo de nuestro país sino también de América, pues el hecho de que el Registro inmobiliario no se encuentre enlazado y coordinado con el catastro de una ciudad o de una región, torna imposible de determinar o descubrir este tipo de casos, pues para poner un ejemplo, A concurre con la Escritura Pública de Compraventa o con el derecho ganado de propiedad otorgado por el Estado a través de sus diferentes organismos, y solicita al Registrador que le inscribe su derecho de dominio, y en el Registro se apertura una ficha registral con el asiento de ese título; pero posteriormente en un nuevo rediseño del sector o nueva ordenanza o disposición legal permite que se legalicen dichos bienes inmuebles, y aparece otra persona a la que también le otorgan su derecho de dominio e inscribe ese derecho de dominio sobre el mismo bien.

En el caso anotado, es labor primordial del Registrador observar y calificar detenidamente todo acto o contrato que llega a su oficina para la inscripción, pero que como ya vimos antes por la cantidad de documentos que el Registrador tiene que inscribir, delega o faculta a un determinado empleado que realice la calificación registral, sin percatarse que dicho bien ya tiene ficha registral anterior, y procede a crear una nueva ficha, es decir que ese bien tendría dos fichas o dos asientos registrales disímiles, sin que el Registrador se haya percatado que ese bien se encuentra inscrito dos veces en el archivo a su cargo, resultando el problema cuando los dos propietarios pretendan transferir dicho bien inmueble a una tercera persona.

Este caso de la doble inmatriculación, es un caso sui géneris de la cadena de transmisión de dominio que se presenta de manera concurrente en el Registro de la Propiedad, y que de acuerdo con la doctrina y la experiencia registral, aquí debe prevalecer la inscripción del título primigenio, es decir, del título que se encuentra inscrito antes del otro, sentando la razón respectiva y eliminando la ficha registral creada con posterioridad, y como se dijo antes, esto sucede por la labor ardua que tiene que realizar el Registrador, pues no sólo tiene que firmar la serie de documentos que está acostumbrado a firmar, sino también realizar la calificación registral, además de las labores administrativas y de dirección que debe ejercer y que limitan su tiempo, no pudiendo estar en todos lados y verificar la información en un solo acto.

Habíamos dicho anteriormente que en materia registral, debe ser uno demasiado cuidadoso respecto a los actos y contratos que son sometidos a la calificación registral, toda vez que ésta labor tiene que estar vinculada en sumo grado a las diferentes leyes que rigen nuestro ordenamiento, ya sean

constitucionales, civiles, penales, tributarias, en relación estrecha con toda la gama de leyes orgánicas que deben observarse de manera cotidiana como las leyes notariales, registrales, del sistema nacional de registro de datos públicos, de organización territorial, etc., para evitar que por una mínima causa de fallo en dicha calificación se de motivo o inicio a la inseguridad sobre los títulos o actos que se han inscritos en el registro inmobiliario.-

Es un tarea bastante difícil, establecer qué actos o contratos, o qué títulos se pueden reputar sin oponibilidad alguna dentro del comercio inmobiliario, toda vez que al registrarse o inscribirse determinado título lleva revestido el principio de seguridad jurídica establecido por las leyes, sin embargo de ello existen una serie de circunstancias por las cuales se determina que esa inscripción pierda su valor, frente a situaciones de hecho, que han permitido que una tercera persona que no estaba considerada dentro del tráfico inmobiliario de un determinado bien raíz, haya ganado un espacio dentro de dicho bien por el transcurso del tiempo, por lo que se ha considerado inclusive, por la mayoría de tratadistas, que el único medio de obtener el dominio de un bien inmueble es el modo especial de adquirir el dominio denominado prescripción adquisitiva de dominio, que vence a cualquiera de los otros medios de adquirir el dominio, conforme lo veremos y analizaremos en los siguientes párrafos.

Para una exhaustiva investigación de los actos y contratos que deben calificar como inscribibles seguros dentro del Registro de la Propiedad, es necesario no sólo atender a las leyes y reglamentos que rigen el tráfico inmobiliario registral, sino también las normas constitucionales y legales atinentes a dicho tráfico, y además deben tenerse presentes y observarse concienzudamente las opiniones doctrinales y los precedentes jurisprudenciales, para evitar caer en un vacío en dicha calificación, a más que se deben tomar en cuenta de manera primordial los asientos registrales que deben constar en los protocolos y libros existentes en el Registro de la Propiedad.

Hoy en día se exige por parte de la Ley que el Registrador de la Propiedad sea un profesional del Derecho con un conocimiento por lo menos básico de las leyes notariales y registrales, “ así como de las leyes orgánicas pertinentes como son la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Ley SINARDAP) y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ”, y de las leyes comunes como el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Código Tributario, las Leyes Especiales, Ordenanzas territoriales, que deben guardar estrecha armonía con las disposiciones de la Constitución de la República del Ecuador y con los Tratados internacionales ratificados por el Ecuador, pues estamos viviendo un Estado de Derecho, donde los derechos fundamentales prevalecen sobre cualquier otra norma de menor jerarquía.

Se ha impuesto al Registrador de la Propiedad como una obligación inexcusable la de calificar el acto o contrato puesto a su conocimiento para que sea inscrito en el archivo público a su cargo, pues la Ley de Registro (Registro Oficial) (1966) al imponer que el Registrador deberá inscribir en el registro correspondiente “ los documentos que la ley exige o permite que se inscriban ”, le está diciendo, señor Registrador usted debe inscribir, no le está diciendo usted puede inscribir, sino que le impone un deber, más aún cuando en el Art. 11 de la Ley de Registro le indica los casos en los cuales debe negar la inscripción de manera motivada, que son casos taxativamente enumerados, y que se encuentra definidos de manera categórica.

Esta imposición de calificación registral inexcusable que la Ley le impone al Registrador de la Propiedad, constituye una garantía de seguridad jurídica que se va a manifestar en el archivo público del Registro de la Propiedad, a través del asiento registral, pues los casos definidos que no permiten que el Registrador pase por alto, se refieren a la seguridad y autenticidad que deben contener los documentos presentados para su inscripción, basados principalmente en los requisitos legales que deben preceder al otorgamiento del documento y que avalan la autenticidad del mismo, seguido por las formalidades que se encuentran revestidos los documentos públicos.

A más de las formalidades y requisitos que exige e impone el Art. 11 de la Ley de Registro al Registrador de la Propiedad para que proceda a calificar los documentos puestos a su conocimiento, también le señala otros casos que se encuentra contenidos en los Arts. 12 y 13 ibídem, que son casos sui géneris que se presentan comúnmente dentro del escenario registral y que se refieren al caso de venta ajena, dándole al Registrador la norma o disposición que debe observar para la inscripción de la misma, a fin que no se cause un grave perjuicio no sólo económico para sí, sino también y más grave aún de índole penal, donde estaría involucrada su función de Registrador y lo llevaría hasta la destitución, sin perjuicio de la acción indemnizatoria correspondiente a la que estaría obligado resarcir.

Entonces vale recordar, que para identificar los problemas que pueden afectar la seguridad jurídica de la función del Registrador al momento de proceder a calificar los documentos ingresados para su inscripción, el funcionario registrador debe tomar un tiempo prudencial para calificar ese documento, que la Ley exige que lo haga de manera personal, pues la función calificadora es inexcusable, pero el trabajo y la cantidad de documentos ingresados para su inscripción hoy en día, en todo Registro, aún por pequeña que sea la jurisdicción cantonal, exige que se contrate personal para cumplir a cabalidad con dicha función, donde existen empleados calificadores, que son los que cumplen la función calificadora, pero esto no exime al Registrador de cumplir su función, más aún cuando los

empleados son personas neófitas en el Derecho que sólo han basado su trabajo en la experiencia registral, sin ser Abogados o por lo menos estudiantes de Derecho.

Lo expuesto en el párrafo anterior, hace que en la mayoría de registros existan una serie de inconvenientes y de problemas legales, que son los que la Ley quiere evitar, pero por las razones expuestas, los Registradores tienen una ardua tarea en la función inexcusable que la Ley les impone, la de practicar la calificación de manera personal, pues aun siendo Abogados o doctos en los temas notariales y registrales, la cantidad de documentos puestos a su conocimiento hacen que la función calificadora se convierta en una tarea titánica, de doble tiempo y esfuerzo, pues de esa función calificadora depende el asiento registral, que es el que otorga la seguridad jurídica del título inscrito, ya que un asiento registral que contenga datos viciados o nulos, hace que la seguridad jurídica del título inscrito se pierda.

Bien vale decir, que el Derecho Registral como norma independiente se ha ido modernizando al punto que sus disposiciones se han ido correlacionando con las otras disposiciones legales y constitucionales, para hacer de la función registral una función orgánica y organizada, en donde ubica al funcionario Registrador como una Autoridad administrativa que basa su trabajo en el conocimiento del Derecho constitucional en primer lugar y en las distintas ramas del Derecho que envuelven a los documentos que son puestos a su conocimiento y calificación, para que precisamente se eviten inconvenientes de toda naturaleza, a fin que la seguridad jurídica no se encuentre comprometida al momento de iniciarse el tráfico inmobiliario.

También es necesario indicar que parte de la función inexcusable que la Ley le ha impuesto al Registrador al momento de calificar los documentos que han sido puestos a su conocimiento para su debida inscripción, el Registrador debe tener muy en cuenta la gama de principios registrales que existen y que deben ser observados para una correcta calificación registral, principios que para que sean válidos deben estar contenidos en una norma legal, y que sólo los contenidos en normas legales son los que se aplican en nuestros Registros del Ecuador, pues la gama de principios que se conocen difieren con otros contenidos en normas que no se aplican en nuestro país.

Es necesario comenzar a dilucidar esta parte de nuestro estudio tomando en cuenta que todas las disposiciones legales respecto al dominio de los bienes inmuebles así como del tráfico inmobiliario, tiende a dar no sólo protección sino una seguridad jurídica única, que pone por delante la autenticidad de la información proporcionada por el ente rector de éste tráfico, como lo es el Registro de la Propiedad de cada jurisdicción o circunscripción territorial, que en el caso de nuestro país es de carácter cantonal y luego de ello basado en la información que debe proporcionar cada usuario de éste registro frente a la comunidad, para hacer que ese tráfico inmobiliario fluya en armonía con la Ley.

En un punto importante de la cadena de transmisión de dominio debe tomarse muy en cuenta que la historia que contiene cada asiento registral dentro del archivo público denominado Registro de la Propiedad, ha sido previamente calificado y examinado de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley, para que esos eslabones que componen dicha cadena de dominio no se vea fracturada o rota por alguna circunstancia que ha devenido como consecuencia de la mala o nula calificación registral, permitiendo que cada eslabón surja como un ente real, auténtico y verdadero, revestido de legalidad, y que la fractura del mismo sea consecuencia de hechos que han nacido fuera de la esfera registral y que no han sido conocidos anteriormente, es decir, que se refieran a hechos fácticos y no a hechos revestidos de presunciones de derecho.

Es básico presentar entre los problemas que puedan darse respecto a la cadena de transmisión de dominio, a uno de los principios básicos que rigen la función registral como es el principio del tracto sucesivo, que debe primar en toda calificación registral, que conjuntamente con los otros principios registrales que se aplican en nuestro país, debe tomárselo como punto de partida, pues es el eje del cual se entrelazan los demás principios, ya que primero hay que verificar la cadena de transmisión del bien sujeto a inscripción, y comprobar que sus eslabones están correctos, o que las diferentes inscripciones que componen dicha cadena de transmisión, hayan partido de una inmatriculación demostrada y demostrable, de acuerdo con la exegesis descrita en el asiento registral.

En este punto se presenta otro tema que es primordial importancia, porque hoy en día no existen dentro del territorio del Ecuador, bienes que no pertenezcan a nadie, pues de acuerdo con la Ley, los bienes que no tenga dueño pertenecen exclusivamente al Estado y es el Estado quien por el imperio de la ley gobierna dichos bienes. Pero también, a pretexto de exponer que un bien inmueble se encuentra sin dueño que lo posea, se ha usado la consabida viveza criolla, por la cual dentro de ese bien cualquier persona llega a poseerlo y en base a argucias, incoa demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y mediante sentencia judicial solicita que sea reconocido su derecho de dominio sobre dicho bien inmueble, por lo que a decir de los tratadistas la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, es el medio ideal para adquirir el dominio de cualquier bien inmueble, enervando con ello y destruyendo por completo la idea de propiedad del titular del bien cuyo dominio se encuentra acreditada con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para tratar acerca de este principio debemos retornar a lo que hablamos acerca de la creación del Registro de la Propiedad, diciendo que se creó como una oficina de control del crédito que daban las empresas crediticias a quienes poseían propiedades que eran gravadas con hipoteca, es decir, que inicialmente fue una oficina de control de hipotecas, de ahí que al Registrador inicialmente se lo

conocía como anotador de hipotecas, y lo que hacía éste funcionario era anotar las propiedades que poseían las personas en relación con el crédito a que accedían y el aseguramiento del pago del mismo en el tiempo estipulado en el pacto o contrato, conforme al dominio que ejercían sobre dichas propiedades.

Según el principio que analizamos dentro del Registro de la Propiedad se efectúan las inscripciones de los bienes inmuebles, siguiendo una secuencia de acuerdo con la historia de dominio de dicho bien inmueble, es una serie de anotaciones concatenadas entre sí, entre el primer adquirente y las posteriores transmisiones de dominio que se han verificado, pero siguiendo una continuidad de dichas anotaciones, por lo que al pretender inscribirse un nuevo derecho de adquisición, se tomará en cuenta el historial o cadena de transmisión de dominio que posea el bien raíz, es decir, que esa historia no debe tener ninguna fractura o rotura en su historial de dominio.

Las inscripciones que se vayan sucediendo en el Registro de la Propiedad deben seguir esa secuencia, desde el primer adquirente o primer propietario ir enlazando cada uno de los derechos que se van inscribiendo ya sean traslaticios de dominio o de imposición de algún gravamen contra el bien, manteniendo siempre la secuencia entre una y otra anotación o asiento registral, para asegurar la eficacia jurídica de dichas anotaciones, llevando un orden entre una y otra inscripción, siendo así que se puede establecer una historia completa del predio así como de la persona en cuanto a los derechos que se adquieren ya sean traslaticios de dominio o de gravamen.

Varios tratadistas han dado una conceptualización o definición del tracto sucesivo, como así se expone: Según Vega (2013) para Roca Sastre, el principio de tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro al decir:

“ Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada ”.

De esta manera se traduce dicho pensamiento en que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana, además señala que éste principio viene impuesto por el sistema de folio registral que implica la llevanza del registro por fincas, tratando de concatenar el contenido del registro con la realidad extra registral, debiendo existir un historial jurídico de cada finca con titulares registrales que hayan adquirido el dominio del bien.

Otro que expone sobre este principio y su consecuencia es Manzano Solano (1991) que dice que es “ un principio de orden registral “ (p. 631), por cuanto se sigue el orden que precede a todo inscripción de los documentos que ingresan al Registro de la Propiedad, con las primeras anotaciones hasta la verificación de los asientos registrales para comprobar si el propietario vendedor es el titular del dominio del bien raíz que se transfiere. También lo define Díez Picazo (1991) al tracto sucesivo como: “ presupuesto inicial del procedimiento registral “, (p- 315) ratificando lo que manifestamos anteriormente respecto al orden que el tracto sucesivo determina dentro del tráfico inmobiliario.

Pero Delacruz Berdejo (1991) lo define como:

“ una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el registro para el ulterior incompatible, sin que éste título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel. “ (p. 135)

También hay que indicar que el principio del tracto sucesivo recién se incorporó a nuestro sistema registral, en el año 2010 con la promulgación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Ley SINARDAP), y se basa su implementación con la creación del folio real, al dictarse en dicha ley el Art. 17 que indica que el Registro es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto que se trata y la información consistirá en la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o del titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones y las constancias de solicitudes, lo que guarda relación con lo establecido en el Art. 18 de la Ley de Registro que indica que “ el Registrador llevará un libro denominado Repertorio donde anotará los documentos cuya inscripción se solicite ”.

Según los tratadistas del Derecho Registral, es el tracto sucesivo la verdadera cadena de transmisión de dominio, ya que representa la continuidad que se da respecto a determinado bien inmueble, como lo resalta el Art. 17 de la Ley SINARDAP, cuando detalla lo que debe entenderse como registro de un bien inmueble, y lo concuerda con lo señalado en el Art. 18 de la Ley de Registro, además que el Art. 708 del Código Civil, que es la ley primigenia que establecía las funciones del Registro de la Propiedad determina que “ siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva ”

2.7.- Definición de Términos.-

Existen una serie de términos que se han utilizado en el presente trabajo y que para una mayor comprensión, son definidos de acuerdo con el sentido que se han

empleado y que se refieren principalmente al ámbito jurídico, pero que es necesario resaltar su concepción a efectos que no sea motivo de oscuridad o de ambigüedad por parte de quienes revisan el presente texto. Estos términos así entendidos en el sentido que se señala en su concepción, servirán para tener una mejor idea de lo que significan tanto en el Derecho Notarial como en el Registral que son las materias más utilizadas y bajo las cuales se ha desarrollado el presente trabajo.

ACTO.- Hecho voluntario que crea, modifica o extingue relaciones de derecho conforme a éste.

CONTRATO.- Pacto o convenio oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidos.

DERECHO REAL.- Derecho que recae sobre una cosa y es eficaz frente a todos los demás.

DOMINIO.- Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo. Derecho de propiedad.

PATRIMONIO.- Conjunto de bienes y derechos propios adquiridos por cualquier título-

PRIVADO.- Particular y personal de cada uno.

PROPIEDAD.- Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.

PUBLICIDAD.- Conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos.

REGISTRAR.- Transcribir o extractar en los libros de un registro público las resoluciones de la autoridad o los actos jurídicos de los particulares.

REGISTRO.- Acción de registrar; protocolo del notario o registrador; lugar y oficina donde se registra; asiento que queda de lo que se registra; cédula o albalá en que consta haberse registrado una cosa.

REGISTRO DE PROPIEDAD.- Registro en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de su dueño y se hacen constar los cambios y limitaciones de derechos legalmente en determinados casos.

SEGURIDAD.- Cualidad del ordenamiento jurídico que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación-

TERCERO.- persona que no es ninguna de dos o más de quienes se trata o que intervienen en un negocio de cualquier género.

METODOLOGIA

2.8.- Modalidad.-

El tipo de investigación que se ha realizado para el desarrollo del presente trabajo se ha basado de manera exclusiva en la recolección de datos de diferentes autores del Derecho Notarial y Registral que han venido trayendo a colación éste interesante tema de la cadena de transmisión de dominio que como vemos hoy en día ha captado un mayor interés por la serie de situaciones que se han presentado y se presentan comúnmente dentro del tráfico inmobiliario a todo nivel, doctrinarios que con un amplio espectro de práctica e investigación de muchos años de experiencia vienen estableciendo una serie de concepciones respecto a este tema y que tiene que ver mucho con la seguridad jurídica en cuanto a la inscripción de los títulos de dominio dentro del Registro de la Propiedad.

La modalidad empleada en todo el trabajo se refiere a la modalidad cuantitativa dentro de la categoría no experimental, aplicando los diseños descriptivo y comparativo, en lo que tiene que ver con la recopilación de datos de autores del Derecho que han realizado estudios y análisis de los hechos investigados en el presente trabajo, que ha permitido emplear un diseño descriptivo de dichos doctrinarios y elaborar un diseño comparativo entre uno y otro y entre las diferentes legislaciones y situaciones que se han venido presentando dentro de nuestro ordenamiento legal.

En cuanto al diseño descriptivo podemos decir que las diferentes situaciones que se presentan comúnmente en nuestra realidad social y que incumbe al ámbito del tráfico inmobiliario, se ha descrito de manera clara y precisa para que el lector se ubique inmediatamente en los hechos propuestos y pueda hacer la comparación correspondiente con la situación fáctica de sus casos. Se ha comparado los casos que se presentan con las disposiciones legales que se aplican en nuestro medio registral y notarial, para evitar ambigüedades y sugerencias antojadizas que nos impidan resolver las situaciones complejas que se nos presenten.

La tarea emprendida al inicio de la recopilación de datos nos ha permitido que arribemos a propuestas diáfanas en el sentido lato de las disposiciones legales en estricta comunión con las opiniones doctrinales que hemos descrito, pues como ya se había dicho más arriba las fuentes del Derecho Registral tuvieron su iniciación en la doctrina civil y de ahí partimos a lograr una disciplina registral aplicable a

cada caso del tráfico inmobiliario, por lo que el método es deductivo no experimental, y así hemos podido arribar a la tarea desarrollada más o menos apoyada en la escasa doctrina y jurisprudencia nacional.

2.9.- Población y Muestra.-

UNIDADES DE OBSERVACION	POBLACION	MUESTRA
Constitución de la República del Ecuador	No.	No
Art. 265	1	1
Código Civil		
Art. 599	1	1
Art. 603	1	1
Art. 702	1	1
Art. 703	1	1
Art. 705	1	1
Art. 706	1	1
Art. 707	1	1
Art. 708	1	1
Art. 710	1	1
Art. 1757	1	1
Art. 1758	1	1
Art. 1759	1	1
Art. 2312	1	1
Art. 2314	1	1
Art. 2334	1	1
Art. 2379	1	1
Ley de Registro		
Art. 1	1	1
Art. 11	1	1
Art. 12	1	1
Art. 13	1	1
Art. 15	1	1
Art. 18	1	1
Art. 25	1	1

Art. 41	1	1
Art. 42	1	1
Art. 44	1	1
Art. 47	1	1
Art. 54	1	1
Ley el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos		
Art. 1	1	1
Art. 16	1	1
Art. 17	1	1
Art. 18	1	1

2.10.- Métodos de Investigación.-

Los métodos empleados en la presente investigación tienen que ver exclusivamente con los métodos teóricos del análisis de los diferentes trabajos que existen acerca de los temas que hemos tratado como son de los bienes y su uso, del dominio de los bienes inmuebles, que tenemos que hacer frente a ese dominio y cómo se puede transferir ese dominio, las relaciones que debe existir entre el titular del dominio y el nuevo adquiriente del dominio, estableciendo además cuáles son los deberes y obligaciones así como los derechos que se originan respecto del dominio del bien que se trate, frente a la Institución del Registro de la Propiedad y frente al público en general.

Entre los métodos empíricos hemos utilizado comúnmente al método del análisis de los contenidos de los diferentes autores de obras relacionadas con el tema desarrollado que se refiere de manera completa al tráfico inmobiliario entrelazado con las disposiciones constitucionales y legales referentes a la propiedad de los bienes raíces, de manera especial las disposiciones del Código Civil, las de la Ley Notarial, la Ley de Registro, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos conocida comúnmente como ley SINARDAP, y las demás leyes que tienen estrecha relación o concuerdan con las disposiciones de las leyes principales de nuestra materia.

2.11.- Procedimiento.-

En cuanto al proceso de investigación cuyo tema se desarrolla, es menester indicar que inicialmente se procedió a la recolección de todo tipo de datos tanto bibliográficos como de análisis de dichos datos, tomando como base lo que dispone la Ley de Registro en lo que se refiere a la inscripción de los títulos de dominio y en cuanto a la seguridad jurídica que dichas inscripciones efectuadas de conformidad con lo que establece la ley, brindan a toda la generalidad de las personas, y de manera inmediata la relación y concordancia que ésta ley tiene con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.-

Ubicadas las disposiciones de la ley principal de la materia que abarca ésta investigación, se recurrió a la siguiente información como es la que brinda las disposiciones del Código Civil vigente, que fue la materia primigenia de las inscripciones de los títulos de dominio en general en nuestro país, materia civil que además soluciona todos los inconvenientes que se dan o presenta la Ley de Registro, pues mientras ésta última no determina en muchos aspectos las inscripciones, el Código Civil establece las directrices básicas e iniciales de dichas inscripciones y que es lo que esas inscripciones significan en el ámbito legal.

Luego de ello se buscó la información que brindan los textos de consulta, es decir los textos escritos por los diferentes autores que identifican y definen lo que significan las inscripciones de los títulos de dominio y en que consiste esa seguridad jurídica que brinda el ente donde anotan dichas inscripciones, comenzando por recopilar los autores nacionales, que aunque son muy pocos son los que están en boga, pues la materia registral es prácticamente nueva en nuestro medio, y se debe indicar que más se basa en la doctrina nacional, pues el sistema registral que se aplica en nuestro país difiere mucho de los sistemas que se aplican en países cercanos al nuestro como Colombia y Perú.

Luego de esa relación entre las disposiciones legales básicas del presente estudio y la doctrina de preferencia nacional que existe al respecto, se procedió a realizar un análisis de dicha relación a fin de obtener un trabajo casi inédito en cuanto al tema investigado, pues al ser un tema netamente registral no existe en el medio un tratado exclusivo sobre el tema abarcado, sino siempre se ha escrito sobre temas generales del registro y su incidencia en el ámbito nacional, más aún ahora que nuestro sistema registral está administrado de manera concurrente entre la DINARDAP y las municipalidades.-

A partir de esa búsqueda de leyes y doctrinas, es que se obtuvo el desarrollo del presente trabajo, tratando de hacerlo estrictamente apegado a la ley, pues al ser un tema con poco trato, la incidencia que tiene el análisis de lo recopilado tanto en estudios personales como en bibliotecas jurídicas, tiene un desarrollo que trata de ser certero y seguro al momento de aplicarlo a la realidad nacional,

exclusivamente en cuanto a lo que tiene que ver con la adquisición de los bienes inmuebles y que garantía brinda la inscripción de esos bienes inmuebles dentro del registro público para precautelar la seguridad de quien los adquiere.

Después de efectuar el análisis y desarrollo del tema central y los objetivos de la investigación, llegamos a determinar cuáles son las conclusiones a las que arribamos luego de este trabajo, haciendo un análisis previo de los resultados de la investigación, para arribar consecuentemente a unas recomendaciones que deben toarse en cuenta hoy en día a fin de precautelar tanto la labor del Registro público denominado de la Propiedad como de la universalidad de personas que intervienen en el tráfico inmobiliario y hacer de ésta materia registral un todo en forma a brindar a la palestra jurídica un sistema registral acorde a los tiempos que vivimos.

CAPITULO III

CONCLUSIONES

RESPUESTAS.-

3.1.- Base de Datos.-

Casos del Objeto de Estudio	Unidades de Análisis
<p data-bbox="323 640 876 779">NORMATIVA DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR RESPECTO A LA DMINISTRACION DE REGISTROS</p> <p data-bbox="323 936 876 1034">NORMATIVA DEL CODIGO CIVIL RESPECTO AL DOMINIO Y LA TRADICION DE DOMINIO</p>	<p data-bbox="946 640 1348 819">Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades</p> <p data-bbox="946 900 1348 1223">Art. 599.- El dominio que se Llama también propiedad, es el derecho real en una cosa Corporal, para gozar y Disponer de ella, conforme a Las disposiciones de las Leyes y respetando el derecho Ajeno, sea individual o social.</p> <p data-bbox="946 1281 1348 1518">Art. 603.- Los modos de Adquirir el dominio son la Ocupación, la accesión, la Tradición, la sucesión por Causa de muerte y la Prescripción. (...)</p> <p data-bbox="946 1576 1348 2020">702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la Inscripción del título en el Libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces y del derecho de hipoteca. (...)</p>

	<p>Art. 703.- La inscripción del Título de dominio y de Cualquier otro de los derechos Reales mencionados en el Artículo precedente, se hará en Registro del cantón en que Está situado el inmueble; y, si Éste, por su situación, Pertenece a varios cantones, Deberá hacerse la inscripción En el registro de cada uno de Ellos. (...).</p> <p>Art. 705.- Siempre que por Una sentencia ejecutoriada se Reconociere como adquirido Por prescripción el dominio o Cualquiera otro de los derechos mencionados en los artículos 702 y siguientes servirá de título esta sentencia y se inscribirá en el respectivo registro o registros.</p> <p>Art.706.- Para efectuar la Inscripción, se exhibirá al Registrador copia auténtica del Título respectivo, y de la Disposición judicial en su caso (...)</p> <p>Art. 707.- La inscripción del Testamento comprenderá la Fecha de su otorgamiento, el Nombre, apellidos y domicilio Del testador; los nombres, Apellidos y domicilios de los Herederos o legatarios que la Solicitaren, expresando sus Cuotas, o los respectivos Legados. (...)</p> <p>Art. 708.- Siempre que se</p>
--	--

	<p>Transfiera un derecho que ha Sido antes inscrito, se Mencionará la precedente Inscripción en la nueva.</p> <p>Art. 709.- Para la transferencia Por donación o contrato entre Vivos, del dominio de una Finca que no ha sido antes Inscrita, exigirá el registrador Constancia de haberse dado Aviso de dicha transferencia Al público por un periódico Del cantón, si lo hubiere, y por Carteles que se hayan fijado En tres de los parajes más Frecuentados del cantón. (...)</p> <p>Art. 710.- Si la inscripción se Refiere a minutas o Documentos que no se Guardan en el registro o Protocolo de una oficina Pública, se guardarán dichas Minutas o documentos en el Archivo del registrador, bajo Su custodia y responsabilidad, Salvo lo que dispone la ley Sobre documentos de crédito.</p> <p>Art. 1757.- Si alguno vende Separadamente una misma Cosa a dos personas, el Comprador que haya entrado En posesión será preferido al Otro. Si ha hecho la entrega a Los dos, aquél a quien se haya Hecho primero será preferido.</p> <p>Si no se ha entregado a Ninguno, prevalecerá el título Más antiguo.</p>
--	--

LEY DE REGISTRO RESPECTO A LA
INSCRIPCION Y A LA GARANTIA DE
SEGURIDAD

Art. 1758.- La venta de cosa Ajena, ratificada después por El dueño, confiere al Comprador los derechos de Tal, desde la fecha de la venta.

Art. 1759.- Vendida y Entregada a otro una cosa Ajena, si el vendedor adquiere Después el dominio de ella, se Mirará al comprador como Verdadero dueño desde la Fecha de la tradición. (...).

Art. 2312.- La hipoteca deberá Además ser inscrita en el Registro correspondiente. Sin Este requisito no tendrá valor Alguno, ni se contará su fecha Sino desde la inscripción.

Art. 2314.- Si la constitución De la hipoteca adolece de Nulidad relativa, y después se Valida por el transcurso del Tiempo o la ratificación, la Fecha de la hipoteca será Siempre la fecha de la Inscripción.

Art. 2334.- La inscripción de Hipoteca deberá contener:
1. El nombre, apellido y (...)

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se Inscriban

en los registros Correspondientes, tienen Principalmente los siguientes Objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dichos bienes; y c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

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 en los casos siguientes: (...)

Art. 12.- Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o la hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez. .. (...).

Art. 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador asentaría en el Repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare

	<p>para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convierten en inscripciones. .. (...)</p> <p>Art. 15.- Además de las responsabilidades a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en genera en los siguientes casos: ... (...)</p> <p>Art. 18.- El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite. ...(...) Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: ..(...)</p> <p>Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales contendrá:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La fecha de inscripción.2. Los nombres, apellidos y Domicilio de las partes .. (...) <p>Art. 42.- La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma en que rescribe el artículo 710 del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido. Art. 18.- El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite. ...(...).</p>
--	---

	<p>Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: ..(...)</p> <p>Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales contendrá:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La fecha de inscripción.2. Los nombres, apellidos y Domicilio de las partes .. (...) <p>Art. 42.- La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma en que rescribe el artículo 710 del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.</p> <p>Art. 44.- La inscripción de una hipoteca se practicará en la forma expresada en le artículo 2334 del Código Civil y también se sujetarán a ella, en lo que fuere concerniente, la inscripción de cualquier otro gravamen que afecte un inmueble.</p> <p>Art. 47.- Verificada la inscripción, se devolverá el título al interesado, pero si ella se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el Registrador bajo su custodia y responsabilidad, agregándolos a los respectivos registros, según el orden de las inscripciones.</p> <p>Art. 54.- Ninguno de los documentos que deban</p>
--	--

LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE
REGISTRO DE DATOS PUBLICOS
RESPECTO A LA INSCRPCION DE LOS
TITULOS Y SU GARANTIA

inscribirse, podrá admitirse ni valer en juicio ni fuera de él, si no están debidamente registrados. Los tribunales, jueces, o notarios o empleadores de cualquier clase que quebranten de cualquier modo las disposiciones de éste artículo quedarán sujetos a las sanciones determinadas por el Código Orgánico de la Función Judicial.

Art. 1.- La presente ley crea y regula el sistema de registro de públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas Que administren dichas bases Registros.

El objeto de la ley es:
Garantizar la seguridad Jurídica, organizar, regular, Sistematizar e interconectar la Información, así como: la Eficacia y eficiencia de su Manejo, su publicidad, Transparencia ... (...)

Art. 16.- Es el sistema de Anotación de hechos y actos Jurídicos que se lleva de Acuerdo a la persona que los Causa o sobre quien recae. En Este sistema la o el Responsable del registro Procederá a registrar nombres, Apellidos y datos del titular de La información ... (...)

Art. 17.- Es el sistema de Anotación de actos jurídicos Que se llevan de acuerdo al Objeto del que trata el registro La información consistirá en La descripción del inmueble o

	<p>Mueble, las titularidades Concatenadas de dominio o Condominio, nombres, Apellidos ... (...)</p> <p>Art. 18.- Es el registro de los Títulos, actos y documentos Cuya inscripción se solicita, Que se efectúa de acuerdo al Orden de que esta petición Ocorre. Este sistema incluye Al menos un libro índice y un Repertorio, en ellos se Asentarán todos los datos Referentes a la persona, Inmueble o mueble, las Titularidades concatenadas de Dominio o condominio, Nombres, apellidos y datos de La o el titular .. (...).</p>
--	---

3.2.- Análisis de Resultados.-

En cuanto a los resultados de la presente investigación tenemos que analizar lo que señalan las diferentes disposiciones legales que son inherentes al tema, así podemos indicar que: En el Libro II del Código Civil, que trata de los Bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones, específicamente en el Título II se trata del Dominio, la disposición del Art. 599, (Registro Oficial) (1966) establece que el “ dominio que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social ” y concuerda el Art 603 íbidem prescribiendo que “ los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción ”, dando a entender con estas disposiciones que lo que precautela el derecho privado o civil es la propiedad, detallando los modos mediante los cuales se adquiere ese dominio.

Materia principal del estudio respecto del dominio de las cosas y en nuestro caso particular de las cosas o bienes inmuebles, constituyen dos modos específicos que son: La Tradición y la Prescripción. Al primer modo corresponde al hecho o “ acción mediante la cual el dueño de las cosas hace entrega de ellas a

otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por la otra parte la capacidad e intención de adquirirlo ”, pero esas capacidades e intenciones deben estar enmarcadas dentro de un acto o contrato que la ley prescribe debe ser necesariamente manifestado por escrito y con la reunión o comunión de varios requisitos sin los cuales no podría operar, como por ejemplo que esa tradición sea voluntaria, pues caso contrario adolecería del vicio del consentimiento.-

El Art. 702 del Código Civil prescribe que “ la tradición del dominio de bienes raíces se efectuará por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad ”, pero no se queda en ésta definición sino que va más allá al decir el mismo artículo que “ de la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos sobre bienes raíces y del derecho a hipoteca ”. Este es en sí el sentido literal que hace nacer el Derecho Registral, el preservar el dominio que sobre los bienes inmuebles tiene determinada persona, sea natural o jurídica, sustentando en el siguiente artículo que dicha inscripción se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble y además que si ese bien estuviere situado en más de una circunscripción cantonal la inscripción deberá hacerse en los Registros de cada uno de los cantones a donde pertenezca.

Pero la labor de inscripción a la que la ley obliga o da el carácter de legalidad se basa principalmente en los artículos mencionados en líneas anteriores que se complementan con los Arts. 705 y 706 *ibídem*, de manera sustancial el Art. 706 que prescribe o señala lo que en sí significa la Inscripción, determinándola en detalle, al disponer que para que opere la inscripción deberá exhibirse al Registrador copia auténtica del título respectivo o de la decisión judicial en su caso, y consigna como elementos constitutivos de la inscripción la fecha del acto, la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilio de las partes, la designación de la cosa, conforme debe estar en el título, así como la oficina o archivo donde se guarde el original del título y la firma del Registrador.

Lo mismo se establece respecto de la prescripción como modo de adquirir el dominio, que son los temas de estudio que estamos analizando, la cual se encuentra consagrada en el Libro IV, Título XL, del Código Civil vigente y que se refiere exclusivamente a la posesión que se ejerce sobre los bienes inmuebles que es el caso que nos ocupa y así pueda operar la figura jurídica de la prescripción, la misma que se contrapone al dominio que mediante un título debidamente inscrito tiene un titular del dominio frente a un poseedor, y que adquiere asimismo bajo ciertas condiciones y requisitos que establece la misma ley, es decir, que la prescripción es una situación de hecho que se verifica por el transcurso del tiempo que se tiene poseyendo un bien inmueble que para su reconocimiento legal requiere y necesita ser judicializado ese derecho fáctico y una vez reconocido judicialmente esa resolución le sirva de título de dominio al poseedor del bien.

Pero no sólo las disposiciones citadas son las que de manera clara establecen lo que se conoce como la cadena de transmisión de dominio sino que existen otras normas que son relevantes al momento de hacer una exhaustiva dimensión del tema, así podemos mencionar que nuestra Ley de Registro en su Art. 1 determina cual es la finalidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, que como ya vimos es la de servir de medio de tradición de dominio de los bienes reales y de los otros derechos reales constituidos en ellos, de dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio y de garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse, lo que guarda estrecha relación con las disposiciones consagradas en la misma Ley en sus Arts. 41 y 42.-

El Art. 41 de la Ley de Registro determina que la inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales deberá hacerse cumpliendo ciertos requisitos, y que cuando se pidiere dicha inscripción, al referirse a un título traslativo de dominio de un bien inmueble, debe estar facultado uno de los otorgantes para solicitar dicha inscripción pues de no estarlo será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio, pero en las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de tal firma en el Repertorio, lo que guarda también relación con las disposiciones de los Arts. 696 y 703 del Código Civil vigente.

Y el Art. 42 *ibídem*, va más allá por si acaso existe alguna duda y refiere que la inscripción de las sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que determina el Art. 710 del Código Civil vigente, pero se insertará literalmente lo que en el libelo se hubiere pedido en caso de referirse la sentencia a la demanda o a otro libelo, lo que guarda relación no sólo con el mencionado artículo del Código Civil sino también con la disposición del Art. 25 de la Ley de Registro, que refiere estar sujeta al registro los títulos, actos y documentos que contienen los testamentos, sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales. Y, tenemos dentro de ésta misma línea de la Ley de Registro la disposición contenida en el Art. 44 que determina que la inscripción de una hipoteca se practicará en la forma expresada en el Art. 2334 del Código Civil, así como se sujetará a ésta regla cualquier otro gravamen que afecte a un inmueble.

Tenemos también que interesa resaltar lo que disponen los Arts. 1757, 1758 y 1759 del Código Civil, que establecen la preferencia del comprador que esté en posesión del inmueble en caso de haber sido vendido a dos personas distintas el mismo inmueble, o del que tenga el título más antiguo; así como también de la venta de cosa ajena, cuando dispone los dos últimos artículos que en caso de haber vendido un bien ajeno, el hecho de ratificar el dueño la venta y en el siguiente caso el hecho de adquirir luego el vendedor el dominio del mismo se

ratifica en ambos casos la venta de cosa ajena hecha por medio de ese instrumento.

Así también es necesario referirnos a las disposiciones de los Arts. 2312, 2314, que hablan acerca de la hipoteca, determinando que la hipoteca para que tenga valor deberá ser inscrita en el registro correspondiente, pues de no ser así no tendrá valor alguno, determinando además la fecha desde la cual se contará con valor la hipoteca, que necesariamente será la fecha de su inscripción, y que en caso de adolecer de nulidad relativa, la hipoteca que se valida por el transcurso del tiempo o por la ratificación de la misma, debe tenerse por válida la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, es decir, que es relevante para nuestro estudio el tema de la hipoteca por cuanto es un gravamen que pesa sobre un bien inmueble y un impedimento para la transmisión del dominio.

Otras disposiciones referentes a la hipoteca las encontramos en los Arts. 2334 y 2379 del Código Civil, que detallan la primera, cuáles son los requisitos que debe contener la inscripción de una hipoteca, requisitos que son indispensables para asegurar la hipoteca, como son los nombres y apellidos del acreedor y del deudor hipotecarios, descripción de la finca hipotecada, el monto de la hipoteca, los linderos de la misma, si es urbana o rural y otras especificaciones básicas, así como también que la hipoteca es considerada la tercera clase de créditos y que los acreedores podrán pedir la apertura de un concurso particular para que se les pague lo adeudado, previo al pago de las costas judiciales.

Todas estas disposiciones acerca de la cadena de transmisión de dominio tienen relevancia, por cuanto constituye el derecho de dominio que se ejerce frente al mundo respecto de determinado bien inmueble, lo que guarda estrecha relación con la seguridad jurídica que estos actos o contratos descritos deben tener al momento de establecerse el tráfico inmobiliario de ese determinado bien, seguridad jurídica que la resaltaremos en las líneas siguientes, tratando de ser sucinto en dicha explicación por razones de estudio, pues lo conciso de dicha explicación lo reseño abarcando dicho tema en sus lineamientos más importante.

3.3.- Conclusiones.-

De lo expuesto en los capítulos anteriores, podemos fácilmente colegir, que en nuestro ordenamiento legal ecuatoriano, existen una serie de situaciones que son inherentes al sistema registral que nos ampara y que no se encuentran previstas de una manera determinada, sin embargo de ello, se aplican a dichas situaciones las normas civiles que inicialmente eran las que solucionaban todo tipo de controversias que se suscitaban, y que ahora la Ley de Registro ha venido a tratar de corregirlas enmarcadas en sus disposiciones legales y en los principios registrales, que han venido a suplir aquellas fallas que se presentan, más aun con la entrada en vigencia de la Ley del Servicio Nacional de Registro de Datos

públicos o Ley SINARDAP, que es una ley orgánica, que ha tratado de complementar aquellas situaciones que no estaban previstas dentro de la Ley.

Podemos exponer con claridad que la seguridad jurídica, está dada en base a las nuevas disposiciones legales que se han incorporado en los últimos años, puesto que incluso se han derogado una serie de disposiciones legales, que en nada servían para el modelo de Registro que nos rige, sino que más bien entorpecía la labor del Registrador, quien debía de trabajar no sólo como lo exige la Ley, sino también trabajar en dos sentidos extras El uno cuidando que no se cometan excesos en la aplicación de la Ley, al momento de proceder a calificar los documentos que eran ingresados para su inscripción, y el otro más grave aún, el de ahorrar dinero, para poder soportar los juicios que se le instauraban al Registrador por parte de personas que se creían perjudicadas por su accionar, incluido en éste rubro los gastos y pago de indemnizaciones a las que eventualmente podían ser condenados.

Bien se puede decir con autoridad que la cadena de transmisión de dominio, es aquella que determina la historia real de un bien inmueble respecto a todas las características del mismo, incluyendo en ella sus gravámenes y otros hechos relevantes del dominio del bien, pero es una historia que como su nombre mismo lo indica está compuesta por eslabones que cada uno de ellos determina las transmisiones de dominio que ha tenido el bien desde su inicio, y que abarca todos aquellos gravámenes que ha venido soportando, ya sea de usufructo, hipoteca, uso, prohibición de enajenar.

Ahora también, respecto de la seguridad jurídica, se puede establecer que ésta institución jurídica, es la que establece la Ley respecto de todos los actos, contratos, documentos públicos y algunos privados que deben necesariamente ser inscritos en el Registro de la Propiedad para que tengan pleno efecto jurídico frente a terceros, para que el tráfico inmobiliario no se vea afectado por inexactitudes, resaltando la certeza de la información registral que entrega el Registro de la Propiedad respecto a las certificaciones que confiere, que de acuerdo con lo establecido en la Ley, constituyen y valen como prueba en juicio, cuando esa información se encuentre debidamente registrada.

Que existe hoy en día una marcada corriente, que pretende obligar la inscripción del derecho de posesión, por la cual la persona que cumpla con ciertos requisitos establecidos en la Ley, y hubiere poseído durante cierto tiempo un bien inmueble sobre el que no tenga oposición alguna de ninguna índole, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad su derecho de propiedad, para posteriormente inscribir su derecho de dominio íntegro del bien. Esta posición doctrinal busca que la posesión material con ánimo de señor y dueño de una persona sobre algún bien sea reconocida mediante el asiento registral respectivo,

pero no se ha dedicado a pensar ésta posición respecto del derecho del titular de ese bien aun cuando no se encuentre habitando el mencionado bien raíz.

Que las disposiciones actuales de la Ley de Registro guardan concordancia con las disposiciones del Código Civil vigente, más respecto a las situaciones de hecho que permiten el hecho generador de las posesiones de facto por parte de alguna persona en los bienes inmuebles que presumiblemente se encuentran abandonados, la Ley no ha dispuesto otros medios de probanza, que aquellos ya establecidos y reconocidos por los jueces ordinarios, que en su mayoría fundamentan sus fallos basados en el testimonio por lo general de dos testigos y en un informe pericial de inspección judicial que indica que el poseedor habita en dicho bien raíz, sin interesarse en las circunstancias del supuesto abandono del bien por parte de quien es su legítimo propietario.

Que la seguridad jurídica que representa la inscripción de un determinado bien inmueble dentro del Registro de la Propiedad, se ha visto menoscabada, frente a las posesiones de hecho que luego solicitan la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de dicho bien, y que da nacimiento a una nueva historia respecto al bien ocupado, y que elimina por sí y a favor del posesionario reclamante toda la historia de dominio del bien, quedando por tanto enervado ese derecho legítimo de quien con esfuerzo y dinero adquirió de manera legal el bien inmueble, y condenándolo a la nada, por el sólo hecho de la posesión material ganada mediante el modo de adquirir denominado prescripción.

3.4.- Recomendaciones.-

Es una tarea difícil insinuar y mucho más explicar las soluciones que pueden presentarse en determinados actos y más aún en las disposiciones legales que nos rigen, pues se puede pecar de ingenuo o de pretender cambiar el orden de las cosas, cuando éstas se encuentran establecidas de antemano, por lo que las recomendaciones que se pueden aportar en las siguientes líneas, tratan de dar un criterio jurídico que puede resultar de mucha ayuda para quienes transitamos en el arduo camino del Derecho y más aún del Derecho Registral, éstas son las recomendaciones:

1.- Inicialmente debemos tomar muy en cuenta que la persona que pretende dedicarse al Derecho Registral y mucho mejor aquella que tiene aspiraciones de Registrador de la Propiedad, debe necesariamente ser una persona preparada, no solo como Abogado o Doctor en Derecho, sino preparada en todas y cada una de las instituciones que tienen incidencia registral, llámese transferencia de dominio y de todos los otros derechos reales como uso, habitación, servidumbre, etc., y que tiene que ver con el manejo del Derecho Civil, así como de tener conocimiento de las leyes notariales, registrales, tributarias, de organización territorial, etc.

2.- Que la protección al tráfico jurídico inmobiliario, respecto del tercero adquirente debe darse cuando éste sea adquirente a título oneroso y de buena fé, pues lo que hace al título como fuente de dominio (historia de dominio) es la transmisión de sus derechos entre tradente y adquirente, y por lo general es a título oneroso, excepto cuando se refiere al modo de adquirir el dominio denominado prescripción adquisitiva de dominio; y, además debe existir siempre la buena fé, entre estos dos personajes de la transmisión de dominio, el uno con intención de despojarse y entregar el bien y el otro con intención de poseer el bien con ánimo de señor y dueño.

3.- Que se debe procurar y establecer la creación de la Escuela Registral, que con mucho éxito la actual Directora Nacional de la DINARDAP, ha fomentado, debiendo continuar su labor, pues es la única manera que la institución del Registro de la Propiedad siga adelante y rinda sus frutos.

4.- En cuanto a la calificación registral, debe establecerse un reglamento o manual en el cual todas las personas que realizan calificación registral, llámese Registrador de la Propiedad o Abogado del Departamento Jurídico, sigan dichas directrices y no se realicen calificaciones diferentes respecto de un mismo hecho, es decir que debe existir uniformidad en la calificación registral, entre todos los Registros, para evitar caer en fallos que posteriormente repercuten en acciones contra el Registrador y que dañan no sólo la imagen de él sino de toda la institución registral.

5.- Que la seguridad jurídica determinada en la Ley de Registro vigente y los principios registrales, debe estar concatenada con todas disposiciones legales que la viabilizan, pues de la misma calificación registral nace la seguridad jurídica, por lo que es menester insistir en ese Reglamento o manual que debe seguirse para realizar la calificación registral de una manera acorde con las normas que la rigen y con los principios del Derecho Registral, pues de lo contrario, esa seguridad no nos serviría frente a los problemas que se presentan constantemente en la mayoría de Registros de la Propiedad.

6.- Respecto a la cadena de transmisión de dominio, debería establecerse una norma que evite que un título inscrito quede destruido y eliminado por situaciones de hecho que se presentan comúnmente en nuestro país, situaciones que en algo el Estado Ecuatoriano ha tratado de paliar con la instauración de juicios contra todas aquellas que se dedican al tráfico de tierras, que por lo general son quienes fomentan las invasiones y de ahí nace el derecho de solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es el modo de adquirir que ha destruido los bienes ganados en base a esfuerzos no sólo económicos sino sociales.

7.- Debe reformarse la Ley, en el sentido que aquellas situaciones de facto para adquirir de manera subrepticia bienes inmuebles, quede bien delimitada en los

requisitos y condiciones para que pueda otorgarse a favor de determinada persona la titularidad del bien inmueble, pues por un lado existe la legitimidad de la propiedad del bien por parte de quien se encuentra registrado como propietario y por otro lado se encuentra el derecho de aquella persona que de buena fé ha venido poseyendo sin oposición alguna y pretende que su derecho sea reconocido.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ALVEAR ICAZA, Pedro, Las Prohibiciones Judiciales de Enajenar y su Inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 2.- ALVEAR ICAZA, Pedro, El Embargo y su incidencia registral.
- 3.- ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Jurista, Lima, 2010.
- 4.- BERNAL ORDÓÑEZ, María P. / TORRES CABRERA, Olive E. (2013), Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral, Ediciones Jurídicas CARPOL.
- 5.- CHICO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2000.
- 6.- GARCIA GARCIA, José Manuel, Derecho inmobiliario registral o hipotecario, Ed. Civitas, Madrid, 1993.
- 7.- LA CRUZ BERDEJO, José Luis, Estudios de Derecho Civil III, Barcelona, 1991.
- 8.- MANZANO SOLANO, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario para iniciación. 1991.
- 9.- PAU PEDRON, Antonio, Elementos de Derecho Hipotecario, Ed. Universidad Pontificia Comillas, Madrid, 2003.
- 10.- PEREZ LASALA, Fernando, (2011), Defensa del Tráfico Jurídico Inmobiliario, Rubinzal-Culzoni Editores.
- 11.- ROCA SASTRE, Ramón, Derecho Hipotecario, Ed. Bosch, Barcelona, 1954.
- 12.- VILLALVA PLAZA, Jaime, (2011), Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, Megaleyes.
- 13.- VILLALVA PLAZA, Jaime (2013), Ciento cincuenta años de Legislación Inmobiliaria Registral del Ecuador, Megaleyes.
- 14.- VILLALVA PLAZA, Jaime (2015), Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador.

- 15.- VEGA, Viviana (2014), Principio Registral del Tracto Sucesivo, Blog derechoregistralfiles.wordpress.com 2013.
- 16.- Constitución de la República del Ecuador, 2008, Asamblea Nacional.
- 17.- Código Civil actualizado, 1966, Presidencia de la República.
- 18.- Código de Procedimiento Civil, Congreso Nacional.
- 19.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2011, Asamblea Nacional.
- 20.- Ley de Registro, 1966, Presidencia de la República.
- 21.- Ley Notarial, 1966, Presidencia de la República.
- 22.- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2010, Asamblea Nacional.
- 23.- WIKIPEDIA, El Registro de la Propiedad, Desarrollo Histórico, 2013.
- 24.- Cabanellas G., 1994. Diccionario Jurídico.

ANEXO 1

PROPUESTA DE REFORMA DE LA LEY DE REGISTRO

De conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República y las leyes que rigen la formulación y expedición de nuevas normas de Derecho, es necesario que se inserten en la Ley de Registro las siguientes reformas primordiales para evitar los conflictos que se presentan en cuanto a la inscripción de actos y contratos que tienen inconvenientes en los asientos registrales, sugiriendo por lo menos, estas reformas:

Art. DE LA INSCRIPCION.- La inscripción de los actos y contratos y demás documentos que acceden al Registro de la Propiedad para su inscripción, debe preceder a la calificación reglada dispuesta en las leyes pertinentes, siendo el Registrador el único facultado para dicha calificación en base de los principios que rigen las inscripciones y las normas legales aplicables.

Art. DE LA SEGURIDAD DE LOS TITULOS.- Los títulos que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, gozan de seguridad frente a cualquier otro título similar y sólo serán oponibles en cuanto exista una resolución judicial en firme, con las formas y requisitos que establece la ley, para estos casos.

Art. SOLUCION DE CONFLICTOS.- Fuera de los casos determinados en el Art. 11 de ésta ley, y de existir obligación de inscribir demanda sobre dominio o gravámenes de bienes inmuebles, el Registrador está obligado a informar a la Autoridad administrativa o judicial competente, sobre la existencia del dominio respecto al bien cuya demanda o gravamen se solicita. La Obligación impuesta al Registrador es inexcusable.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre:

Cédula N°:

Profesión:

Dirección:

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

Fuente (Obando, 2015)

Comentario:

.....

Fecha:

Firma _____ CI:



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO** con C.C: # 0909750523 autor del trabajo de titulación: *“LA GARANTIA DE SEGURIDAD DE LOS TITULOS INSCRITOS Y LA CADENA DE TRANSMISION DE DOMINIO”* previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 6 de enero de 2017

f. _____
Nombre: **AB SAAVEDRA CRUZ ROBERTO**
C.C: 0909750523



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	LA GARANTIA DE SEGURIDAD DE LOS TITULOS INSCRITOS Y LA CADENA DE TRANSMISION DE DOMINIO		
AUTOR(ES):	SAAVEDRA CRUZ ROBERTO		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	AB. BLUM MARIA JOSE Y DR. RIVERA HERRERA NICOLAS		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	6 DE ENERO DEL 2017	No. DE PÁGINAS:	61
ÁREAS TEMÁTICAS:	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	REGISTRO DE LA PROPIEDAD-FOLIO-NORMAS		
<p>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): Existen una serie de situaciones por las cuales la transmisión de dominio de un bien inmueble en el Ecuador, pasa por una serie de circunstancias que motivan que un título de dominio ya inscrito, pierda su importancia y preferencia, frente a situaciones de hecho, que hacen nacer por el transcurso del tiempo el derecho preferente de quienes han poseído de forma fáctica derechos de posesión sobre bienes raíces, al punto que hasta el modo de adquirir por tradición basado en el título de compraventa queda indefenso frente a dichas situaciones fácticas que se presentan comúnmente en la mayoría de poblados ecuatorianos. Así como también se suscitan controversias entre la existencia de varios títulos, pertenecientes a diferentes personas respecto de un mismo inmueble que tienen que ser dilucidadas con la inscripción respectiva, como bien lo expone Villalva J. (2015) que “... solo la inscripción en el Registro de la Propiedad produce la tradición del dominio y de los otros derechos reales sobre inmuebles” (p. 54). Otro aspecto que influye en el reconocimiento pleno del derecho de dominio de un bien inmueble, es que existen en toda nuestra geografía ecuatoriana un sinnúmero de bienes raíces que se encuentran desprovistos de un título original de dominio convirtiéndose o entendiéndose aquellas posesiones de tierras en bienes mostrencos, que para su titulación o inscripción (lo que en Derecho Registral se conoce como Inmatriculación) respectiva requieren de una serie de instrumentos y normas que determinan quien va a ser titular de ese dominio ante el Registro de la Propiedad correspondiente, Torres O. y Bernal (2013) lo definen así. “Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real en unos casos o en el folio personal en otros, y de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros” (p.399), lo que conlleva a situaciones jurídicas disímiles en cada caso, que deviene en una aplicación revestida de legalidad para unos y de reconocimiento de situaciones de hecho para otros.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0999097344	E-mail: rsc1365@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA		
	Teléfono: 0988811651		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			