

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado  
de Magister en Derecho Notarial y Registral**

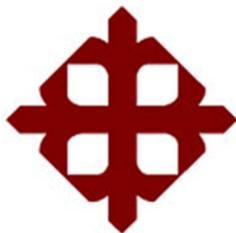
**LA IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO ECUATORIANO Y LA SEGURIDAD  
Y VALIDEZ DE LOS TÍTULOS TRASLATICIOS DE DOMINIO.**

**Autor:**

Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2018**



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

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

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

---

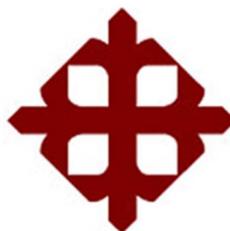
Ab. María José Blum M.  
**Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **“La Importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y La Seguridad y Validez de los Títulos Traslaticios 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, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR**

---

**Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre**



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

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo “**La Importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y La Seguridad y Validez de los Títulos Traslativos de Dominio**” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR:**

---

**Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre.**

## **AGRADECIMIENTO**

Como ser humano en el ejercicio de mi profesión de abogado, comprometido con el Derecho, quiero elevar mi más infinito agradecimiento a Dios, por haberme dado salud y bienestar durante estos años de estudios de mi maestría y haber cumplido paso a paso con cada una de las etapas del proceso.

Agradezco a mi esposa, a mis pequeños hijos, quienes han sido mi soporte en todos estos años de estudio previos a la realización del Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del Grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, a mi familia quienes siempre me han animado a continuar aún en los momentos más difíciles de mi vida.

Gracias a los Docentes de la Maestría en Derecho Notarial y Registral, que con sus instrucciones han hecho posible la culminación de esta etapa, la misma que se ve reflejada con la obtención del Grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral.

**Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre**

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo de Examen Complexivo, a mi esposa Karla; y, a mis pequeños hijos Karla, Valentina, Antonio, Carlos Andrés y Nicolás, sin cuyo amor, paciencia y dedicación no hubiera podido continuar.

**Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre**

## ÍNDICE

### Contenido

	Página
CAPÍTULO I.....	2
INTRODUCCIÓN .....	2
Objetivos .....	3
Objetivo General .....	3
Objetivos Específicos.....	3
Breve Descripción Conceptual.....	4
CAPÍTULO II .....	5
DESARROLLO .....	5
Planteamiento del Problema.....	5
Descripción del Objeto de Investigación .....	6
Pregunta Principal de Investigación.....	6
Variables .....	7
Preguntas Complementarias de Investigación .....	8
Fundamentación Teórica.....	8
1.1 Antecedentes de Estudio .....	8
1.2 Bases Teóricas.....	9
1.2.1 El Sistema Registral y la Seguridad Jurídica .....	9
1.2.2 Qué es la publicidad registral .....	11
1.2.2.1 Consecuencia de la Inscripción Registral .....	14
1.2.3 Antecedentes de la Calificación Registral.....	15
1.2.3.1 Importancia de la Calificación Registral.....	16
1.2.3.2 La Calificación Registral dentro del Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano .....	17

1.2.4 Los asientos registrales de inscripción.....	19
1.2.5 La Calificación Registral y la Seguridad y Validez de los Títulos Inscritos .....	21
1.2.6 La seguridad y la validez de los Títulos Traslaticios de Dominio .....	22
1.2.7 Porque es necesaria la Inscripción de los Títulos Traslaticios de Dominio. .....	26
1.2.8. Importancia de la publicidad Registral .....	28
1.3 Definición de términos .....	29
1.4 METODOLOGÍA .....	31
1.4.1 Modalidad .....	31
1.4.2 Categorías.....	32
1.5 Diseño .....	32
1.6 Población y Muestra.....	33
1.7 Métodos de investigación.....	34
1.8 Procedimiento .....	34
CAPÍTULO III.....	35
CONCLUSIONES .....	35
3.1 RESPUESTAS .....	35
3.1.1 Base de Datos .....	35
3.1.2 Análisis de los Resultados.....	39
3.2 Conclusiones .....	48
3.3 Recomendaciones.....	49
BIBLIOGRAFÍA .....	51
LINKOGRAFÍA .....	53

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### **El Problema**

A medida que la tecnología avanza, se genera también el cambio de los diferentes pensamientos jurídicos y políticos de las personas en la sociedad ecuatoriana, estos cambios han provocado que se cumpla con formulismos regulados en la Ley, es así que a efecto de asegurar el patrimonio, que este se vaya acrecentando a través de los años, hasta lograr conseguir una buena estabilidad económica, ha hecho que los empresarios, personas jurídicas o naturales, valoren la importancia de los temas que se van a tratar en este trabajo.

Aquí se trata sobre la importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y la Seguridad y Validez de los Títulos Traslaticios de Dominio, por lo que para una mejor comprensión y desarrollo, se procede a dividir el trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, en dos capítulos, en el primer capítulo se presenta el tema a tratar, el planteamiento del Problema, muy breve descripción sobre los antecedentes, así como la explicación de lo que es el Sistema Registral, la Seguridad Jurídica, y la descripción del Objeto de Estudio.

También se habla de la Publicidad Registral, Consecuencia de la Inscripción Registral; y, la Formulación y Objetivos Generales. El segundo capítulo hace referencia a los antecedentes de la Calificación Registral, la Importancia de la Calificación Registral, la calificación Registral dentro del Ordenamiento jurídico ecuatoriano, los asientos registrales de inscripción, la calificación registral y la validez de los títulos inscritos, la seguridad y la validez de los títulos traslaticios de dominio; y su respectivo glosario.

Con lo manifestado en líneas anteriores, se quiere resaltar la causa por la que estos temas han alcanzado una gran importancia en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, esto es, debido a que son las personas naturales o jurídicas, quienes no pretenden desperdiciar su patrimonio o quebrar, ya que lo único que buscan es

cumplir con la protección y con las formalidades que deben otorgar las leyes por medio de los notarios, estos son los vínculos para poder realizar la inscripción del contrato o del acto que se buscan la protección para poder asegurar el futuro. Por todo lo expuesto, se espera con este trabajo, conseguir la trascendencia jurídica del tema a tratar.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Establecer cómo contribuyen los sistemas registrales y la calificación registral al ordenamiento y seguridad jurídica inmobiliaria en el Ecuador.

### **Objetivos Específicos**

- Demostrar que los sistemas registrales y la calificación registral son los medios para lograr la seguridad jurídica inmobiliaria.
- Fundamentar la utilidad de los sistemas registrales para la publicidad y seguridad inmobiliaria.
- Resaltar la obligatoriedad de la calificación registral, para alcanzar la seguridad jurídica.
- Explicar que los sistemas registrales y la calificación registral proporcionan publicidad y seguridad jurídica inmobiliaria.
- Establecer que la calificación registral es la base de la seguridad jurídica inmobiliaria.

## Breve Descripción Conceptual

El «Registro de la Propiedad», es el cuerpo, el cual tiene la última palabra sobre una situación jurídica inmobiliaria de un inmueble. Lo que no está dentro del «Registro de la Propiedad» no existe, es un derecho pendiente el mismo que se perfeccionará con la inscripción registral. De lo señalado puede observarse la importancia que tiene el derecho registral inmobiliario. (González Barrón, 2012)<sup>1</sup>.

Para explicar los sistemas registrales, se puede decir como ejemplo que se pretende proporcionar una información fundamentada sobre los sistemas registrales, ya que a través de la calificación registral, se manifiesta que es la garantía de que lo que está inscrito es ley. Hay que tener en cuenta que la calificación es realizar un examen pormenorizado de la escritura, es como verla con una lupa.

En el Perú, el conjunto de normas que regulan la organización, funcionamiento y fines del Registro se encuentran determinados en el Derecho Registral, el cual puede ser definido como: “Una institución jurídica que cumple con una importante función de servicio público cuya finalidad es garantizar y fortalecer los actos y contratos según sea la organización registral que le ampare” (Derecho Registral y Notarial, 2014, p. 13)<sup>2</sup>

Desde la propia perspectiva jurídica existente en el Ecuador, el ciudadano común muchas veces no está informado sobre la obligatoriedad de inscribir todo acto que se celebre (ya sea compraventa, donación, nuda propiedad), sobre su inmueble, es decir que por desconocimiento el trámite del ciudadano podría no llegar a perfeccionarse con la inscripción creándose un perjuicio para este y tal vez para un tercer interesado. “El propietario puede encontrarse con el perjuicio efectivo que se deriva de la privación del objeto de su derecho de manera total”<sup>3</sup> (Vasco, 2013, p. 3)

---

<sup>1</sup> *Derecho Registral y Notarial*. Perú: Jurista.

<sup>2</sup> *Derecho Registral y Notarial, Decreto Ley número 26002*. Lima.

<sup>3</sup> *La Reivindicación en los casos de privación de la propiedad privada sustanciados en el juzgado vigésimo tercero de lo Civil de Pichinga*. Universidad Católica de Cuenca.

## CAPÍTULO II

### DESARROLLO

#### Planteamiento del Problema

##### Antecedentes

El derecho registral nace por la necesidad del hombre de asegurar y precautelar su propiedad inmobiliaria. (Tartiere, 2012).<sup>4</sup> A pesar de que las personas poseían su título, no tenían la seguridad de que ese derecho real de propiedad consagrado en dicho documento sería respetado por terceros. No contaban con una historia de dominio inscrita de su bien inmueble ni mucho menos podían saber si un tercero poseía un título de propiedad sobre el mismo inmueble; es decir, que dos personas de acuerdo a las escrituras de dominio que poseían se decían propietarios del mismo predio, esto es lo que se conoce como títulos incompatibles. Debido a esto, nace el sistema registral simple que consistía en la inscripción obligatoria en una oficina pública de todos los títulos que tenían que ver con los bienes inmuebles, dicha oficina pública era un simple archivo de documentos.

En tiempos de antaño no existían los Registros de la Propiedad inmobiliaria, la persona interesada en adquirir un bien inmueble debía trasladarse físicamente hasta dicho bien para mirar por ejemplo el terreno que le interesaba comprar. Adicionalmente debía buscar la información del bien que quería adquirir y valorar dicha información. Al decir buscar y valorar la información, se hacía referencia a que el interesado tenía que indagar o buscar quién era el propietario de ese inmueble para que este le presente su título de propiedad como prueba de ser el propietario. Adicionalmente, no bastaba con el título ya que el adquirente debía valorar dicho título y analizar si sobre dicho terreno que pretendía adquirir no pesaba un gravamen o lo que podría ser más perjudicial, si no existía otro título de dominio

---

<sup>4</sup> *El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.*

que daba la propiedad del mismo bien a un tercero que era un sujeto distinto al que le estaba comprando el terreno.

### **Descripción del Objeto de Investigación**

El objeto del estudio del derecho inmobiliario registral o la finalidad del derecho registral se lo encuentra cuando el tratadista Sanz Fernández citado por La cruz Berdejo (2013) “los principios registrales no son más que la base primordial donde residen los caminos a seguir en el sistema registral de un Estado determinado; los mismos que alcanzan especificación por persuasión o enajenamiento de los numerosos mandatos dentro del derecho positivo”. (p. 1)<sup>5</sup> Al respecto se puede indicar que la finalidad o definición del derecho registral es dar publicidad a las situaciones jurídicas inmobiliarias a través del Registro de la Propiedad.

Al analizar este concepto, en el cual no solo se está hablando de la publicidad de derechos reales, sino que también se explica algo más sobre la publicidad de situaciones jurídicas inmobiliarias, un claro ejemplo es la servidumbre que no es un derecho real, de tal manera que al hacer referencia a situaciones jurídicas abarca derechos reales y otros derechos que no son reales, pero que afectan al inmueble como podría ser una prohibición de enajenar.

El Trabajo Investigativo es importante por cuando permite observar que la Calificación Registral evita consecuencia jurídicas que atentan contra el Derecho de Propiedad y la seguridad de los bienes inmuebles que se encuentran establecidos en las leyes y la Carta Magna.

### **Pregunta Principal de Investigación**

¿Contribuye la calificación registral al ordenamiento jurídico ecuatoriano y seguridad y validez de los títulos traslativos de dominio?

---

<sup>5</sup>*Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Rialp.

### **Variables e indicadores**

Así como la contribución de los sistemas registrales y la calificación registral al ordenamiento y seguridad jurídica inmobiliaria en el Ecuador. En los indicadores tienen lo que es:

- 1) El Registro de la Propiedad en el ejercicio de su autoridad.
- 2) Las Competencias o responsabilidades del Registrador determinadas por la Ley.
- 3) Los títulos de propiedad inscritos y
- 4) la Matrícula inmobiliaria.

### **Variables**

La investigación gira en torno a las siguientes variables:

#### **Variable Independiente**

Importancia de la Calificación Registral.

#### **Variable Dependiente:**

Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y la Seguridad y Validez de los Títulos Traslaticios de Dominio.

CATEGORÍAS	DIMENSIONES	INSTRUMENTOS	UNIDADES DE ANÁLISIS
Calificación Registral	Constitucional	Análisis de textos jurídicos	Constitución Art.
	Legal	Análisis de textos jurídicos	Registro de la Propiedad
Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano	Reglamento	Análisis de textos jurídicos	Títulos de Propiedad y Matrícula Inmobiliaria.
	Tutela de Derechos	Encuesta	Abogados en libre ejercicio.

*Figura 1.* Cuadro CDIU

Fuente: Datos de la investigación

## **Preguntas Complementarias de Investigación**

¿La calificación registral se constituye en la pieza fundamental en el ordenamiento jurídico ecuatoriano para garantizar seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio?

¿La incorporación de la Calificación Registral se constituye en un avance significativo del Registrador de la propiedad en sus esfuerzos de modernización tecnológica?

¿Con la calificación Registral de los Títulos Traslaticios de dominio se obtiene la seguridad y validez jurídica que no se tenía con el sistema de Registro Simple?

¿Los usuarios están suficientemente informados sobre el tiempo que se emplea para que la autoridad del Registrador de la Propiedad elabore la Calificación Registral?

¿Los funcionarios del Registrador de la Propiedad están suficientemente capacitados para orientar al público sobre todos los aspectos inherentes a la Calificación Registral?

¿La inscripción registral garantiza la seguridad de los bienes con respecto a terceros?

## **Fundamentación Teórica**

### **1.1 Antecedentes de Estudio**

“Mediante Ley de impuesto de Alcabalas y Tasas de Registros publicados en el Registro Oficial Nro. 756 del 30 de septiembre de 1928, los hasta ese entonces anotadores de hipotecas, cambiaron su nombre por el de Registradores de la Propiedad”<sup>6</sup> (Maza, 2013, p. 21). Inicialmente el Registro de la Propiedad era un mero archivo de datos, el sistema registral simple consistía en que se inscribían todos los títulos de propiedad que eran presentados con la finalidad de llevar un archivo o registro.

---

<sup>6</sup>*Reformas a la Ley de Registro incorporando potestades al Registrador de la Propiedad.*  
Universidad Nacional de Loja.

Con este sistema, no se lograba eliminar el problema de los títulos incompatibles ya que como se inscribía todo título que era presentado no había la seguridad de que no se inscriban dos o más títulos sobre el mismo bien inmueble con distintos propietarios, entonces la consecuencia era que esos títulos incompatibles podían estar inscritos en la oficina registral sin haberse notado su duplicidad. Esto no proporcionaba seguridad jurídica para el propietario ya que su título no era oponible a todos los demás.

## **1.2 Bases Teóricas**

### **1.2.1 El Sistema Registral y la Seguridad Jurídica**

Se entiende por Sistema Registral Inmobiliario, “el conjunto de normas jurídicas de derecho registral y administrativo” (Gualpa, 2014, p. 8)<sup>7</sup>, este puede ser simple o complejo. Como se ha visto el Sistema Registral Simple no proporcionaba seguridad alguna para los compradores ni para los que se decían dueños de un predio ya que en cualquier momento podría presentarse un tercero con un título de dominio sobre el mismo inmueble. Es por esto que nace el Sistema Registral Complejo. El Sistema Registral Complejo trata de responder dos preguntas: La primera es, ¿cómo se puede tener la seguridad de que el transmitente es el propietario y de que la cadena de dominio es válida?; y, la segunda ¿cómo se puede tener la seguridad de que no hay más cargas o gravámenes que los que ya se conoce?

El actual Sistema Registral es Complejo y trata de responder estas dos preguntas debido a que el Sistema Simple no las puede responder ya que solo sirve para la Publicidad Registral pero no proporciona información suficiente. El Sistema Complejo busca dar certeza a la información que consta en el Registro, trata de que el propietario sea un propietario indiscutible, intenta garantizar el derecho a la propiedad. En este sistema compuesto hay dos presupuestos: 1.- Lo registrado se presume válido, por cuanto se ha dado cumplimiento a todo lo indicado en la Ley de Registro, previo al trámite de inscripción.

---

<sup>7</sup> *El bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad.* Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.

2.- Lo adquirido es inatacable. Lo adquirido en base a la presunción de ser válido es inatacable. El título inscrito es inatacable porque se considera que la cadena de transmisión de dominio que consta inscrita es cierta, la ley los presume válidos. Lo que está en el Registro es lo que vale. Con estos dos presupuestos concluimos que lo que consta en el Registro de la Propiedad, es la verdad oficial (Lo que está inscrito no puede ser perjudicado por lo que no está inscrito) En el derecho inscrito se presume que todo lo inscrito fue válidamente adquirido.

Cuando por ejemplo, se está en proceso de Inscripción de una Compraventa, lo que se está haciendo es modificando la verdad oficial del inmueble ya que está cambiando el propietario del inmueble previa calificación registral del título presentado para su inscripción. Con este sistema en el ejemplo de la venta con poder falso de A, B, C y D al presentarse la ruptura civil de la cadena de registro por la venta con poder falso, la acción civil que ejerce A contra D para que le devuelva su inmueble, no incide en el dominio del inmueble de D, no produce efecto en la cadena registral hasta que por sentencia el juez de la razón A.

El sistema de registro complejo protege al adquirente final y no al verus dominus que es el propietario verdadero que en este caso es A. Es lo que se conoce como seguridad jurídica para el último o tercer adquirente. (El sistema simple protegía al verus dominus) Tercer adquirente quiere decir que el último propietario que para el ejemplo es D, es un tercero que no tiene nada que hacer en los problemas entre B y C o entre A y B por eso se le llama tercer adquirente porque es un tercero. Ej. C es un tercer adquirente con respecto de los problemas entre A y B.

El tercer adquirente se presume que adquirió de buena fe y por eso la ley lo protege y dice que ese es el último propietario hasta que por sentencia se diga lo contrario. (Buena fe quiere decir que adquirió sin ánimo de engañar, estafar, sin falsificar el título, la firma, etc. Si el título con el que adquirió es nulo o falso así el tercer adquirente haya sabido o no de dicha falsificación o nulidad la legislación lo protege y el juez deberá declarar la nulidad o falsedad del título) El ingrediente característico en el sistema complejo es la buena fe. Con esto se contesta la primera pregunta.

Para contestar la segunda pregunta el Registrador realiza la Calificación Registral. Con la Calificación Registral se busca que se inscriban solo títulos válidos, perfectos. Esta calificación es la función primordial del Registrador de la Propiedad. (En el sistema simple el registrador no calificaba los títulos). La calificación registral observa que el título este perfecto tanto en su forma como en su fondo, ya que se buscan los posibles vicios o defectos del título presentado para inscripción. La calificación debe ser rigurosa, a manera de ejemplificación, es de imaginar que para calificar el Registrador toma una lupa para observar e investigar bien el título antes de que sea inscrito. El Sistema Simple no daba calidad de información, solo decía aquí está la información confiable o no pero aquí está la información, no se presumía válida. Por el contrario, el sistema complejo proporciona calidad de información, ya que se la presume válida.

### **1.2.2 Qué es la publicidad registral**

En términos generales se puede manifestar que la publicidad es lo opuesto a lo oculto o a lo secreto, es decir publicidad es lo que no es, secreto ni oculto, es lo que se puede ver o palpar. En otro aspecto de la publicidad se encuentra la publicidad Jurídica que se da típicamente en el ámbito procesal, esto mediante la citación de la demanda para que el demandado tenga conocimiento de la misma. La citación y la notificación es la publicidad de la demanda, de las resoluciones del juez y de los escritos de la contraparte, no interesa si el demandado una vez que fue citado comparece o no al proceso.

Con la citación al demandado, se practicó la publicidad jurídica. Esta publicidad se agota o muere con la notificación. Pero en el caso de la Publicidad Registral, tal como lo indican en las págs. 60 y 85 del libro de Jaime Villalva se encuentra que publicidad registral, es la posibilidad de conocimiento que ofrece el Registro de la Propiedad de la situación jurídica de cada inmueble a cualquier interesado en forma continua o en cualquier momento. Al respecto se debe indicar que la publicidad, a la que se hace referencia, vive en el tiempo, no muere, no se agota, no se extingue. Es una publicidad general, el registro es público.

Es una publicidad a efecto, que es la que dan los registros jurídicos como el Registro de la Propiedad, donde se publicitan a los dueños de los inmuebles y sus gravámenes. Para ciertos autores el material que se inscribe ó lo que se inscribe es el título. Pero existen varias definiciones de diferentes autores que indican que lo que se inscribe son los actos y los contratos; y, uno que otro autor asegura que son los actos traslativos de dominio los que se inscriben, así como existen autores que expresan que lo que se inscribe son las relaciones jurídicas inmobiliarias, tal como se lo encuentra en la (Villalba, 2015, p. 85)<sup>8</sup>

En la Doctrina al respecto se hace referencia a dos tipos de sistemas sobre la publicidad: En la primera son los alemanes quienes indica que en la publicidad registral, es el registro quien da la certeza de las situaciones jurídicas. En la segunda son otro grupo de tratadistas de origen alemán, quienes también expresan que la publicidad registral cumple una función específica, pero para que dicha función se cumpla se debe distinguir entre seguridad de tráfico y seguridad del derecho o estática.

En así que al ubicar el Principio de Publicidad.- Que es donde todos pueden conseguir información siempre y cuando la Constitución y la Ley, no la tengan señalada como información privada, reservada o confidencial. "... es hacer oficial un conjunto de datos sobre diferentes instituciones públicas, que permita a las personas saber dónde averiguar con mayor fidelidad aquella búsqueda que es de su interés. Así también el deber de publicación primordial consiente favorecer por un lado, a conservar vigente el derecho de la gente a saber de las cosas públicas y por otro, a comprimir el número de solicitudes por cuestiones básicas que han sido ya publicadas..

En la Seguridad Estática, es el dueño el que está inscrito y es quien tiene el derecho oponible a todos los demás; y, el registro lo protege. La Seguridad de Tráfico.- Es para el comprador, ya que es la seguridad de que si el registro dice que el que vende si es el dueño, entonces el registro lo protege y le acepta la inscripción

---

<sup>8</sup>*Práctica Registr al Inmobiliaria y Mercantil.* Editorial Jurídica del Ecuador.

por ser el título suscrito por ser el propietario inscrito, es decir el que goza de la seguridad estática.

Es para la inscripción que está por venir. La Posición o corriente latina, aquí se encuentran dos características a la publicidad registral, que son: apariencia y legitimación.- En la primera característica lo que indica es que los inmuebles mientras no se demuestre lo contrario son de la persona que figura como dueño, esa apariencia es oficial porque es la que proporciona el registro. Mientras que la legitimación, dice: Que el que está inscrito en el Registro de la Propiedad, es el único que legítimamente puede disponer del inmueble.

El fin del registro es dar publicidad y el fin de la publicidad es dar seguridad al tráfico jurídico. El sistema simple da publicidad, el sistema complejo da publicidad y seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Estas son las dos finalidades del sistema complejo la publicidad y la garantía o seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. El registro es el instrumento o ente autorizado para dar la publicidad y seguridad. Una vez que se ha explicado lo que son los sistemas registrales, es posible mencionar que la aplicación de los sistemas registrales no es suficiente para proporcionar seguridad jurídica inmobiliaria, ya que la misma se la obtiene con la calificación registral, ya que a través de esta se busca que se inscriban únicamente títulos válidos, perfectos.

Esta calificación es la función primordial del Registrador. La oficina registral califica que el título este bien tanto en su forma como en su fondo. Busca los vicios o defectos del título, haciendo una analogía se supone que al registrador le dan una lupa para que mire e investigue bien el título. La calificación debe ser rigurosa. Los jueces creen que el registrador debe inscribir sin fórmula de juicio y sin calificar.

El sistema utilizado en la legislación, es el sistema registral complejo. Es decir que lo que consta inscrito en el Registro es la verdad absoluta siendo los títulos inscritos oponibles a terceros. La importancia del sistema complejo es la calificación registral, la misma que es obligatoria en la legislación. Esta calificación

registral realizada minuciosamente por el Registrador es la que proporciona la publicidad y seguridad jurídica registral.

### **1.2.2.1 Consecuencia de la Inscripción Registral**

Se la encuentra a decir de los efectos positivos de solucionar el problema o de responder la pregunta y los efectos negativos sino se soluciona, aplica, dilucida el problema. Las personas necesitan de la existencia de los Registros de la Propiedad, ya que son una forma de publicidad en unos casos y en otros de garantía de la propiedad inmobiliaria de cada individuo. (Rodríguez, 2011)<sup>9</sup> explica, la Inscripción Registral garantiza la seguridad de los bienes con respecto a terceros, beneficia a los usuarios y a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general (p. 4). Si los registros de la propiedad no existieran, las personas no podrían precautelar su propiedad y que la misma sea respetada. Al imaginarse que alguien quisiera comprar un predio, a quién recurre, como sabe quién es el dueño, cómo sabe que el que se dice dueño es el único dueño.

Todos estos inconvenientes son resueltos con el sistema complejo a través de la Calificación Registral en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, que es uno de los pioneros en brindar publicidad y seguridad jurídica inmobiliaria a los ciudadanos. Es a través de una calificación registral minuciosa, que evita la duplicidad en la inscripción de actos jurídicos inmobiliarios, brindando a los usuarios tranquilidad en la adquisición de una propiedad.

Y, a la vez veracidad en la información que proporciona, la misma que sirve para conocer al detalle el pasado y presente inmobiliario de los inmuebles del cantón con la finalidad de que el interesado tenga confiabilidad y seguridad sobre la información registral que recibe. Con todo lo manifestado queda claro la necesidad de que las oficinas registrales inmobiliarias apliquen un sistema registral, así como que realicen una calificación registral exhaustiva, de lo contrario las personas no tendrían publicidad registral y seguridad jurídica inmobiliaria.

---

<sup>9</sup> *Guía de Calificación del Registro Inmobiliario.*

### 1.2.3 Antecedentes de la Calificación Registral

En el primer capítulo ya quedó puntualizado el por qué es necesario encaminarse en la importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y la Seguridad Jurídica y Validez de los Títulos Traslaticios de Dominio. Por lo que previo a explicar el tema de los antecedentes de la calificación registral, primeramente debe explicarse de dónde proviene la Calificación Registral. Esta procede de "qualificare", "qualitis" y "facere", ya que calificar significa: "examen, apreciación, la comprobación sobre la legalidad de los títulos como los documentos que se exponen en el registro, ante lo cual el registrador de la propiedad, previo a que se proceda al asiento o a la inscripción de estos, primero los revise en forma exhaustiva...", ya que el trabajo del registrador de la propiedad, tiene como finalidad examinar y valorar los documentos en cuya integridad se solicita una inscripción.

El Registro de la Propiedad es una institución pública predestinada a establecer titularidades en virtud de poder público y a la difusión del entorno jurídico de los inmuebles, con el propósito de resguardar el tráfico jurídico. Aquí también se obtienen el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente obviando reclamaciones. "Brinda información confiable a los ciudadanos, sobre la propiedad, impuestos o limitaciones que se han aplicado a un bien inmueble" (Eche, 2015, p. 11)<sup>10</sup>. La función primordial del Registro no es notificar actos y contratos sino establecer titularidades seguras en probidad de un acto de potestad pública.

Los componentes cotidianos de seguridad se quedaron arcaicos durante el siglo XIX, debido a que el mercado no fue eficaz debido a que consentía a la solemnidad de un juicio sobre cada compraventa o transacción, ni esperaba el cumplimiento de los términos de extinción. Esta fue una de las razones principales por la que se desarrolló los Registros de la propiedad los cuales se inspiraron el modelo germano.

---

<sup>10</sup>*Violaciones Legales y Constitucionales del Registro de la Propiedad como dependencia del GAD*

El desarrollo de los registros como elementos de seguridad, conllevaron a la creación del «Registrador de la Propiedad». Los dinámicos instrumentos de los asientos requieren un lúcido control de ingreso, tanto serio como material, que recoge la denominación de calificación, que es en donde se establece la ocupación del registrador. El Registro de la propiedad, se puede definir como la institución, predestinada a fortalecer la seguridad jurídico-inmobiliaria; y, tiene como finalidad la de registrar la constitución, de transmitir, modificar, o de extinguir los derechos reales en los bienes inmuebles, también la de inscribir las resoluciones judiciales de acuerdo a la capacidad de cada persona.

### **1.2.3.1 Importancia de la Calificación Registral**

Previo a la inscripción, es el Registrador de la Propiedad, quien debe observar con acuciosidad, los diferentes títulos, instrumentos públicos y documentos, puestos a su conocimiento, por cuanto debe tener la total convicción, de que estos cumplen con los requisitos de autenticidad y legalidad, es así como surge la importancia de la calificación registral, ya que esta se convierte en la garantía, para demostrar que lo que se va a inscribir es un título auténtico y legal, previo a su existencia jurídica.

En la calificación registral, su principal actor es el proceso, ya que este tiene como característica el de tener efectos «erga omnes», o sea «efectos frente a todos». Las consecuencias que se dan por las inscripciones no están en contra de de los «titulares registrales», estas se encuentran en contra de los intermediarios registrales, sin embargo los efectos de los procesos registrales mal aplicados, pueden alcanzar como consecuencia, lesionar a otros «titulares registrales», es tipo de procedimiento no de tipo administrativo sino especial. La calificación registrar es de dos tipos:

1.- Calificación Registral Positiva. En esta se encuentra la inscripción y la liquidación, que son las sospechas de que el título cumple con las exigencias de ley. Registración.- Es cuando el título se lo inscriben ya que este no tiene defectos ni vicios de ningún tipo, para ser inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente.

Cuando se realiza un registro del título, se lo realiza desarrollando un asiento de registración y frente a los asientos de inscripción no se puede proceder el recurso de apelación, debido a que el procedimiento registral de esta apelación, solo se ejecuta frente a las liquidaciones, las tachas y las observaciones, es por esta razón que se dice que el procedimiento registral no admite la apelación ante las inscripciones. Por este motivo, cuando se realiza el registro de los «documentos judiciales», no hay la posibilidad de poder apelar para que pueda la corte revisar la «calificación registral» en las «documentaciones judiciales».

Liquidación.- Es cuando el título cumple con todas las formalidades de ley para su inscripción; y, no le anteceden dificultades de ninguna clase para su inscripción, la liquidación también se la imputamos al pago que debe hacerse previo a la inscripción: Ejemplo si la inscripción que solicito vale USD\$120 dólares; y, yo he pagado USD\$95, la cuantía pagada no es la que correcta, ya que faltaría por pagar USD\$25, en este caso tendría que exigir la liquidación correspondiente para pagar la cantidad que falta. Cuando la Calificación Registral es Negativa.- Se está frente a supuestos de calificación registral negativa, integrada por la observación, ya que esta es la presunción de que el título no cumple con las exigencias legales o existen dificultades o impedimentos para la inscripción.

a.- Observación.- Esta se manifiesta cuando se revisa el documento previo al registro, o sea cuando el defecto de este título que se ha presentado para su respectiva inscripción se pueda corregir. Un claro ejemplo es al presentarse el título junto a las copias que se presentó al Registro, no están certificadas o estas no están adjuntadas al oficio, este requisito está de acuerdo a la «Ley Orgánica de la Función Judicial». Es allí cuando el Registrador observa que no cumple con las formalidades de ley; y, suspende la registración.

### **1.2.3.2 La Calificación Registral dentro del Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano**

Con la entrada en vigencia de la Constitución, no solo se cambió el modelo de derechos y justicia, sino que también se cambiaron la mayoría de normas y leyes dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, las mismas que obstruían al nuevo

modelo constitucional, garantista e inclusivo, es así que para garantizar el cumplimiento de los derechos constitucionales de los ciudadanos, se incluyó en los Arts. 1, 11 numeral 9, 18 numeral segundo, 66 numerales 11, 19, 26 y 28, 85, 92 y 265. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)<sup>11</sup>, a los «Registros de la Propiedad», para estos se puedan administrar de una forma concurrente entre las municipalidades y el ejecutivo.

En el año dos mil diez, se puso en vigencia una ley , dentro de la cual en el artículo trece, en el inciso primero y segundo, señalan que son los registros de los datos públicos (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2010) En este artículo se reconoce como registro aquellos datos gubernamentales al Registro de la Propiedad, al Registro Civil, al Registro Mercantil, al Registro Societario, Registro Vehicular, de aeronaves, de naves, de patentes, de la propiedad intelectual y a los que en el futuro se establecen en la institución que tiene a cargo de tener un control y registro de los datos públicos amparados por la «Constitución de la República» y de las demás leyes.

En base a la «Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos», los registros son las entidades descentralizadas, públicas, que tienen una independencia administrativa como también registral, los cuales se someten a la auditoría, a la observación y a la vigilancia de la «Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos», de acuerdo al acatamiento de los valores, del manejo y de las habilidades para la interoperabilidad y la interconexión de las bases de datos y del manejo de la información pública, están conforme a lo señalado en el Reglamento y que deberá ser expedido por la «Dirección Nacional».

Dentro del artículo número 29 que se encuentra en la (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2010), está dispuesto de acuerdo al «Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos», ya que de conformidad con el artículo mencionado estará integrado por: Registros civiles, de propiedades, mercantiles, societarios, datos de conectividad electrónica, registros vehiculares,

---

<sup>11</sup> Constitución de la República del Ecuador. *Decreto Legislativo 0. Registro Oficial 449 de 20-oct.* Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

de naves y aeronaves, registros de patentes, propiedad intelectual y todos las bases de datos que por medios digitales o informáticos manejen las diferentes instituciones públicas y privadas y que protegiesen para bienestar de las personas, deberán ser transferidas a la «Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos», debido a que toda la información registral debe tener carácter público.

(Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010)<sup>12</sup>, que entró en vigencia en el mes de octubre, dentro del artículo número 142, se describe sobre el Ejercicio de la competencia del registro de la propiedad, en donde se indica sobre que la administración de estos registros de la propiedad, en cada uno de los cantones, es la responsabilidad de estos «gobiernos autónomos descentralizados municipales»<sup>13</sup>. El «sistema público nacional de registro de la propiedad» es del gobierno central, y la administración deberá ser ejercida de forma concurrente por los «gobiernos autónomos descentralizados municipales» conforme a lo que está puesto dentro de la ley en este registro. Las tarifas y los parámetros de estos servicios estarán fijados de acuerdo a los gobiernos municipales.

Es así como los ciudadanos quedaron inmersos en el amparo de las normas constitucionales, cumpliéndose a cabalidad con la aplicación de los principios de eficacia y celeridad, con lo que se hicieron presentes las garantías del debido proceso, que en el área registral, se lo conoce como la calificación registral, que es el instrumento eficaz con el que cuenta el Registrador de la Propiedad, para poder decir cuando procede la inscripción de un acto o contrato calificado por la ley como inscribible.

#### **1.2.4 Los asientos registrales de inscripción**

Previo a tratar, el tema de los asientos registrales, es necesario explicar que en la obligación de inscribir se debe hacer una reseña de la serie de diligencias que se tienen que efectuar para dar acogimiento a los actos y contratos capacitados por la

---

<sup>12</sup> Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ley como inscribibles. Es así que en el proceso de inscripción se realizan diversas actividades, se inicia con la anotación misma del documento exhibido en el libro de repertorio, fecha de inscripción; nombres, apellidos y domicilio de las partes; naturaleza y fecha del título, designación de la oficina en que se guarda el original; nombre y linderos del inmueble; y, firma del Registrador.

Al solicitar la inscripción sobre algún título traslativo de algún dominio sobre un inmueble, o sobre uno de los derechos reales, como uso, usufructo, hipoteca, habitación, y si en este título no se muestra facultado uno de sus otorgantes para solicitar por sí mismo la inscripción, se ve la necesidad que cada parte o que los representantes deberá firmar la anotación en el Repertorio. En las transferencias que provengan de las resoluciones judiciales, no hay necesidad de que las partes realicen firmas de las anotaciones, lo antes mencionado lo encontramos descrito en los artículos 31 y 41 de la Ley de Registro. (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010)<sup>13</sup>

Cuando se inicia el procedimiento registral, empezamos por el llamado Principio de Rogación, que es previo a la calificación, donde se manifiesta la declaración de voluntad que se envía al Registrador para solicitar la inscripción de un título, tal como lo prescriben los Arts. 706 y 707 del Código Civil. Continuándose con la (Ley de Registro, 2010)<sup>14</sup> en donde se encuentra el Principio de Calificación en su Art. 11.

Culminándose este procedimiento con la respectiva inscripción, tal como lo establecen los Arts. 41, 42 y 44 (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010)<sup>15</sup>. Arts. 468, 706 y 707 (Código Civil Ecuatoriano, 2013)<sup>16</sup> (Principio de Rogación), así como él (Principio de Inscripción) o la negativa de ser el caso tal como lo estipula el art. 11 inciso 9 ibídem, conocida también como calificación registral desfavorable, según sea el asunto.

---

<sup>13</sup> Ley de Registro del 2010. *Decreto Supremo No. 1405. Registro Oficial 150.*

<sup>14</sup> *Ibídem.*

<sup>15</sup> Ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos-suplemento (2010). *Registro Oficial 162*

<sup>16</sup> Código Civil Ecuatoriano (2011). Quito: Lexis.

Cuando la calificación registral es favorable, el registrador de la propiedad está en la obligación de efectuar la inscripción, la misma que tiene ocupaciones individualizadas por disposición de la Ley de acuerdo a la naturaleza del acto o contrato que le sirve de historial o nacimiento, en esta se encuentra: La función tradición, publicidad y la garantía de legitimidad y seguridad.

Todo lo antes mencionado se plasma en la preparación de un asiento registral cuando la calificación registral es favorable, luego de haberse terminado todos el proceso de inscripción, y en caso de no ser procedente la inscripción se debe sentar la respectiva negativa correctamente fundamentada. Por otro lado, una inscripción es indebida “cuando por disposición de la ley debió negarse por existir causal señala en la Ley que impide practicar la inscripción, y ordena negarla”. (Carpio, 2014, p. 35)<sup>17</sup>

El asiento o acta de inscripción, es donde se recopila o archiva en los respectivos libros o registros, de manera ordenada, es decir empleando la secuencia y fechas establecidas en el orden que se van trabajando los registros de propiedad, registros mercantiles, los diferentes gravámenes, embargos y prohibiciones de enajenar. Todo lo expuesto se encuentra en la ley de Registro, Código Civil, y SINARDAP, donde la inscripción tiene como principal condición o procedencia el acto o contrato autorizado por la Ley como inscribible y los actos o contratos surgen expuestos siempre en títulos, documentos o instrumentos públicos.

### **1.2.5 La Calificación Registral y la Seguridad y Validez de los Títulos**

#### **Inscritos**

Para Urdaneta (2010) “La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos” (p. 45)<sup>18</sup>. En el Ecuador, la información que tiene que ver con las

---

<sup>17</sup>*Reformas al Art. 11 de la Ley de Reigstro respecto a la negativa de inscripciones por parte del Registrador de la Propiedad.*

<sup>18</sup>*Estudios de Derecho Inmobiliario - Registral.* Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

personas y que son tratadas por medios digitales o informáticos, es una habilidad ineludible para arrancar cualquier determinación sobre políticas públicas.

Es por eso que las entidades públicas y privadas confeccionan y despliegan sus sistemas de información compuestos por redes de telecomunicaciones y bases de datos que se acumulan habitualmente y se nutren de bases de datos, que es algo frecuente, es así como el procedimiento en los datos personales desempeña un rol transcendental para el acatamiento de diligencias de interés general, nunca se debe desaprovechar que la protección de los derechos humanos es una situación propia para, plasmar la dignidad humana. Se han justificado innegables beneficios de estos sistemas de información pero además se ha comprobado que existen injusticias para con los ciudadanos, debido al mal procedimiento en el manejo de la información concerniente a lo personal.

Al existir injusticias en el manejo de la información personal, entre las que se incluye la presentación de títulos de propiedad para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se hizo necesaria con el pasar de los años tener en cuenta que se deben transparentar todos los actos y contratos, para su posterior inscripción en el Registro correspondiente. Es así que la Ley de Registro, es muy clara en determinar en su artículo 1, que la actividad registral es el medio para perfeccionar la tradición de los derechos reales, en consecuencia, al Registro solo tienen acceso aquellos títulos que constituyen, modifiquen o extingan derechos reales. (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010)<sup>19</sup>

### **1.2.6 La seguridad y la validez de los Títulos Traslaticios de Dominio**

Antes de ingresar al tema a tratar, se considera obligatorio explicar primeramente, lo que es el Registro de la propiedad, al que también se lo puede definir como la institución, predestinada a fortalecer la seguridad jurídico-inmobiliaria; y, tiene como finalidad la de registrar la constitución, de transmitir, modificar, o de extinguir los derechos reales en los bienes inmuebles, también la de inscribir las resoluciones judiciales de acuerdo a la capacidad de cada persona y de

---

<sup>19</sup> *Registro Oficial Suplemento 162 de 31 de marzo.*

los contratos de arrendamientos, así también lo indica la Ley de Registro, en la ley antes mencionada se indica que el principal cimiento del Registro de la Propiedad, es servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; así como también está obligado a informar sobre los contratos como los actos de trasladar el dominio de las bienes raíces o que imponen limitaciones o gravámenes a este dominio; y, responder por la legitimidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Una vez que se ha explicado lo que es el Registro, paso a indicar que: Los Títulos Traslativos de Dominio, son los causales o las vías necesarias previstas en la ley para derivativamente, lograr obtener un título nuevo que antes no se lo tenía, en los títulos traslativos de dominio están: La Venta; la Permuta; y, la donación entre vivos. La venta no otra cosa que el cambio de dar una cosa por un costo, donde intervienen dos partes; es donde el vendedor es el que da una cosa, y el comprador es el que paga por el valor. Dentro de la venta existe una relación jurídica y económica, que hace que se lo crea un acto traslativo de dominio, por lo que debe garantizarse la transmisión de la propiedad y sus efectos jurídicos.

En lo referente a la Donación, una definición adecuada sería “Es el acto jurídico entre vivos, concerniente a una relación personal que no sea de saneamiento y ejecutado con espíritu de generosidad, por el cual una alma enriquece ventajosamente a otra, haciéndola libre de un deber, o que se transfiere el derecho preexistente, o que se obliga o se transfiera hasta un derecho real” (López de Zavalía, 1976, p. 361)<sup>20</sup>.

En el tercer libro del (Código Civil Ecuatoriano, 2013)<sup>21</sup>, existe un epígrafe donde dice «De la sucesión por causa de muerte y de las donaciones entre vivos». Respecto a esto, de manera unánime, se pronuncia como en la jurisprudencia y la doctrina, en donde el establecimiento de las donaciones no es la apropiada, debido a que son contratos, y lo que se tiene en común de acuerdo a la sucesión debido a

---

<sup>20</sup> *Teoría de los Contratos*. Buenos Aires: Partes Especial.

<sup>21</sup> Código Civil Ecuatoriano (2011).

la causa de muerte, por ser las formas que se adquiere el dominio hacia el título gratuito.

De lo antes mencionado, con total convicción puedo decir que la garantía de la seguridad jurídica de los títulos, instrumentos públicos y documentos que se inscriben en el Registro de la Propiedad de las diferentes ciudades del país, viene de la inscripción de los títulos, lo antes mencionado se fortalece en la («Constitución de la República del Ecuador», 2008, Art. 82); en Art. 1 (Ley de Registro, 2010), literal c, así también en el Art. 1 (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010)<sup>22</sup>, se indica que la finalidad de la ley es de asegurar que haya una seguridad jurídica, que se regulen, organicen, sistematicen y se interconecten la información, como también la eficiencia y la eficacia de su publicidad, de su manejo, de la transparencia, del acceso y de la implementación de las tecnologías. En si la esencia de esta ley, no es otra que reconocer la estabilidad de las garantías que promete el Estado a las personas, según las cuales sus bienes materiales, la seguridad de su persona y sus derechos no serán violados.

La seguridad jurídica, cohabita como ideología humana, en donde se indica que la ley deberá ser manejada como también plasmada por parte de la administración pública, debido a que el ser humano posee convicción sobre que se cumplan con los órganos de la autoridad pública, no solo como una evidencia de que la administración pública debe desempeñar sus obligaciones, sino también para tener convencimiento de que las personas de una sociedad cumplirán con las normas.

Se debe recordar que una sociedad civiliza, debe tener conocimiento cuales son los fines que posee la administración pública hacia los particulares, debido a que la seguridad jurídica es persuasión de que las poblaciones deben estar amparadas por el Estado y también por la norma jurídica, por lo cual el ser humano debe estar consciente de su parte de compromiso para el Estado, para que así este le pueda brindar la seguridad, el Estado debe cumplir con varios compromisos hacia la población, y así mismo debe ser garante, pero el ser humano también deberá

---

<sup>22</sup> Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2010). *Suplemento del Registro Oficial 162*. Quito: Asamblea Nacional.

serlo, debido a que la solidaridad se encuentra en la unión de las necesidades tanto comunes como colectivas.

Para el autor Granja (2014), “La seguridad jurídica tiene que ver con la estabilidad de las normas, con el debate público, abierto y eficaz para transformarlas en estricto derecho”<sup>23</sup> (p. 1). En el marco de una igualdad colindante en relación a la dependencia fundamental e inmediata sobre el compromiso del Estado, de los funcionarios o los gobernantes antes sus trabajos, al tiempo de desarrollar le poder tanto político como jurídico en las diferentes representaciones, no puede medirse la seguridad jurídica que hay dentro de una colectividad realizando la representación del espacio de la responsabilidad de los gobernantes, de funcionarios y del Estado ante las consecuencias de las obligaciones. De allí que “a mayor responsabilidad del Estado, mayor seguridad jurídica, más aún que si no existe compromiso del Estado, sus gobernantes y administradores no puede existir seguridad jurídica”.<sup>24</sup> Colautti citado por (Orejuela, Byron, 2014, p. 54)

La seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio, se obtiene a través de la inscripción de los diferentes títulos en el Registro de la Propiedad, entidad que sirve como medio de tradición, para dar publicidad a los contratos; y, los actos traslaticios del dominio, limitaciones, gravámenes, ya que estos avalan la autenticidad y seguridad en todos los títulos de dominio; y, los diferentes instrumentos a registrarse.

De lo antes indicado, puede manifestarse que la persona transcendental en el cumplimiento de dar seguridad y validez a los títulos traslativos de dominio es el Registrador de la Propiedad, quien con los diferentes asientos, tales como: Registro de gravámenes, Registro de interdicciones, Registro de prohibiciones de enajenar, Repertorio e Índice general, inscriben dando la respectiva seguridad jurídica y validez a los títulos. “La inscripción de la posesión efectiva en el Registro de la Propiedad se da en virtud de lo expresamente señalado dentro del Art. 1 de la Ley Registral” (Muñoz, 2014, p. 122)<sup>25</sup>. Tanto así, que cuando se produce el llamado cierre registral, que no es otra cosa que la anotación o inscripción del título ya sea

---

<sup>23</sup> *Seguridad Jurídica y Debido Proceso.*

<sup>24</sup> Orejuela, Byron (2014). *Las negativas de inscripciones en los Registros de la Propiedad.*

<sup>25</sup> Muñoz, Rocío (2014). *La seguridad jurídica en la posesión efectiva y proyecto de reforma en el ordenamiento jurídico de la Legislación ecuatoriana.* Universidad Central del Ecuador.

esta, traslativa o declarativa, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de fecha anterior que se oponga a la inscripción o sea incompatible con esta.

### **1.2.7 Porque es necesaria la Inscripción de los Títulos Traslaticios de Dominio.**

La inscripción en el «Registro de la Propiedad», es necesaria porque así se puede asegurar el resguardo jurídico de acuerdo al titular inscrito, por medio de la publicidad registral, o sea por medio de la publicidad que da el «Registro de la Propiedad», de forma específica, este tipo de protección es de acuerdo a la voluntad de los adquirientes, quienes son, los que deciden si inscribe o no. Si hecha la verificación el Registrador de la Propiedad, localizare que no es procedente la inscripción registral, procederá a sentar la respectiva negativa fundamentado en la ley, indicando cual es el motivo para la no inscripción.

Alvear Bardellini (2010) expresa:

Es así que el Dr. Antonio Pau, ex decano de Colegio de Registradores de España, así como el Abogado argentino Felipe Pedro Villaro, sostienen que no hay clasificación en los sistemas registrales en constitutivos y declarativos, por cuanto uno de los elementos esenciales de un derecho real es el efecto erga omnes; y, este solo se consigue con la inscripción y consecuentemente publicidad registral<sup>26</sup> (p. 4).

Aun cuando son temas de jurisdicción voluntaria, la publicidad registral despliega la garantía o seguridad jurídica en el tráfico jurídico. Por cuanto el Registro de la Propiedad, es el que tiene las funciones de: Inscribir todo lo que afecta a la propiedad, o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada.

Al igual que también se debe inscribir de manera incuestionable los consentimientos administrativos y bienes de dominio público, ya que es el «Registro de la Propiedad» el cual da seguridad jurídica hacia los derechos, para así contribuir con la seguridad como también la agilidad al tráfico jurídico, para luego

---

<sup>26</sup> *Emprendimientos Inmobiliarios Ecuatorianos bajo el Régimen Propiedad Horizontal y su problemática Registral.*

hacer público tanto los hechos como los actos y los derechos, logrando así que los demás tengan un interés legítimo en conocerlos.

La inscripción realizada en el «Registro de la Propiedad», es de suma importancia por los efectos que produce, como lo es la Legitimación registral, en la cual están inscritos los derechos reales, debido a que estos incumben e coexisten a su titular en la representación que ha sido instaurada por el respectivo asiento. Así mismo se supondrá que la persona que tenga el dominio o los derechos reales, sobre estos. Entiéndase por posesión al “derecho real por el cual una persona por sí o por otro, tiene una cosa bajo su poder, usando y gozando de la misma, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”<sup>27</sup> (Naúm, 2011, p. 22)

También debe considerarse la Inoponibilidad, la cual se presenta cuando en los títulos de dominio o de derechos sobre algún bien inmueble no está asentado inscrito dentro del «Registro de la Propiedad», esto no causa lesiones a los terceros. Los títulos constitutivos de dominio “son aquellos que sirven para crear una posesión originaria, sin preexistencia ni derivación de un poseedor anterior”<sup>28</sup> (Gómez, 2014, p. 76).

La «Fe pública registral» es cuando el individuo que posee el derecho de alguien que surja en el Registro con las facultades para transferirlo, el cual será defendido de acuerdo a su interés, cuando se inscriba su derecho, aunque posterior el derecho del transmitente señale que no es válido por las razones que no están manifestadas en el Registro.

En la «Presunción de veracidad», se puede observar que los asientos donde están inscritos cada uno de los títulos de la Propiedad que causan sus efectos mientras no se pronuncia su equivocación. Por tal razón, lo que está inscrito dentro del «Registro de la Propiedad», es parte de la realidad mientras no señale lo contrario. La «salvaguarda judicial» indica que los asientos del registro que están bajo la protección de estos tribunales, y también incitan los efectos mientras que no se exprese un desacierto de los requerimientos señalados por la Ley.

---

<sup>27</sup> *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles.*

<sup>28</sup> *La Posesión Medio para Legitimar al Dominio.* Universidad Central del Ecuador.

La «Protección judicial de los derechos inscritos»: en este las acciones reales que son causadas por los derechos registrados pueden llevarse a cabo por medio del juicio señalado por el Código Civil, contra lo que no poseen título inscrito se resisten a los derechos o que causen alteraciones en su ejercicio. Según lo dice el Art. 104, el Registrador solo podrá inscribir el acto traslativo que esté a favor de la entidad que declare la utilidad pública. (Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, 2008)<sup>29</sup>

### **1.2.8. Importancia de la publicidad Registral**

La importancia de la Calificación Registral tiene como base legal lo prescrito en Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Capítulo I, Finalidad, Objeto y ámbito de aplicación.- Art. 1.- Finalidad y Objeto.- La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o 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, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

También tiene como base legal lo prescrito en el Art. 1 de la ley de Registro.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

---

<sup>29</sup> Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (4 de agosto de 2008). *Registro Oficial No. 395 de 4 de Agosto de 2008*. Recuperado el 31 de marzo de 2016.

- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

### 1.3 Definición de términos

**Consentimiento del adquirente:** Para que la tradición pueda ser válida es necesario también que haya el consentimiento del representante o del adquirente. Si alguna tradición fue inválida debido a la falta de ese consentimiento, se puede validar retroactivamente por medio de la ratificación. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>30</sup>

**Consentimiento del tradente:** Para que la tradición pueda ser válida, debe hacerse voluntariamente a través de un representante o por un tradente. Si fue invalidada por haberse realizado sin su representado o sin el tradente, se debe validar por medio de la ratificación que posee la facultad para enajenar la cosa como un representante del dueño o del mismo dueño. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>31</sup>

**Registro del Título Traslaticio de Dominio:** Los títulos traslaticios de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>32</sup>

**«Sistema de Registro Simple» o «registro de archivo de documentos»:** A través de sistema, el desarrollo del registro de la propiedad tiene como finalidad de quitar la clandestinidad como también el ocultamiento de los títulos de dominio y de las cargas que afectan a los inmuebles, estas eran desconocidas por los acreedores y de los adquirentes. A través de este sistema se publica la información que se encuentra dentro de los documentos y de los títulos, que tienen como finalidad los bienes inmuebles que están dentro del «Registro de la Propiedad», así los interesados

---

<sup>30</sup> Diccionario Jurídico. (2015). *Por Guayaquil Independiente*.

<sup>31</sup> *Ibídem*.

<sup>32</sup> Diccionario Jurídico. (2015). *Por Guayaquil Independiente*.

podrán dentro de una oficina, la información que está relacionada con los inmuebles de la «circunscripción territorial». (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>33</sup>

**Sistema Nacional de Registro de datos públicos:** Se organiza a través de la adopción como también de la implementación de los sistemas informáticos estandarizados que se aplican en los registros conocidos como públicos, del sistema de control cruzado y de los sistemas de interconexión, los cuales permiten determinar las bases de datos de nacionales los cuales se alimentan de base de datos locales, que estarán compuestos por la información generada a través de los registros públicos, en especial los registros de propiedad civil y mercantil. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>34</sup>

**Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad:** Este se articula por medio del «sistema de registro complejo» por medio del «registro de los derechos», como también ejecución de un «sistema nacional de datos» el cual se aplicará en los registros que son de la propiedad, y que a través del establecimiento de una nueva administración en la gestión pública en el «sistema público de registro de la propiedad» y en las oficina registrales, que están ubicadas en los distritos metropolitanos y en cada cantón. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>35</sup>

**Título Traslaticio de Dominio:** Para que valga la tradición es necesario que haya un título traslaticio de dominio, como lo es de permuta, de venta, de donación, etcétera. Este título también deberá ser válido de acuerdo a la persona a la cual se va a conferir. Es así como el título de «donación irrevocable no transferirá» el dominio entre los cónyuges. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>36</sup>

**Tradente y adquirente:** Se conoce como tradente a la persona que realiza la transferencia del dominio de la cosa que es entregada por él; sin embargo, adquirente es aquella persona que adquiere el dominio de la cosa que recibe por medio de él o su nombre. (Diccionario Jurídico, 2015)<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibíd*em

<sup>34</sup> *Ibíd*em.

<sup>35</sup> *Ibíd*em.

<sup>36</sup> Diccionario Jurídico. (2015). *Por Guayaquil Independiente*.

<sup>37</sup> *Ibíd*em.

**Tradición:** Es el modo en que se adquiere el dominio de los objetos o cosas, y la entrega que hace el tradente hacia el adquirente, donde hay la facultad de transferir el dominio y de adquirirlo. Lo que se refiere a dominio, va hacia los demás derechos. (López, 2013)<sup>38</sup>

**Tráfico Jurídico inmobiliario:** Está compuesta por los resultados obtenidos de las relaciones jurídicas inmobiliarias que han sido establecidas por los particulares, esta debe ser protegida por medio de la función de garantía, de acuerdo a la información que se encuentra en el Registro de la Propiedad, la cual fue avalada por la función de la publicidad.<sup>39</sup> (Fandos, 2014)

**Verusdominus:** Esta indica sobre el propietario civil o también verdadero propietario que se encuentra independiente a la ubicación de la cadena de la transmisión de dominio, cuando se ha podido constar judicialmente al derecho de dominio, tiene aún vigencia debido a que legalmente no lo ha enajenado, debido a que este se ha declarado nulo o que se ha resuelto el contrato que ha dado paso a una tradición. (Toranzos, 2014)<sup>40</sup>

## 1.4 METODOLOGÍA

### 1.4.1 Modalidad

La investigación desarrollada es documental, de tipo cualitativo descriptivo sobre un tema de contenido jurídico dirigido a los Jueces y a los abogados en libre ejercicio; así como de todo aquel ciudadano que sea propietario de un Bien Inmueble para la seguridad jurídica y validez de los Títulos Traslaticios de Dominio.

---

<sup>38</sup> *Privación del Derecho a la Justicia del Actor por abstención de tramitar los juicios de prescripción adquisitiva de dominio ordinarios y extraordinarios*

<sup>39</sup> *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción. Modelo Básico de atribución de bienes y servicios.*

<sup>40</sup> *La inexactitud registral derivada de la Inscripción de un título falso.*

### **1.4.2 Categorías**

Calificación Registral

Registrador de la propiedad

Ordenamiento jurídico ecuatoriano

Validez de los títulos traslaticios de dominio.

### **1.5 Diseño**

El diseño utilizado fue el de análisis de conceptos provenientes del estudio bibliográfico y de campo. La recolección de datos recoge información de las unidades de observación relacionadas a la Calificación Registral y el Ordenamiento Jurídico para un buen servicio a la ciudadanía ecuatoriana.

## 1.6 Población y Muestra

UNIDADES DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
Constitución de la República del Ecuador, 2008 Art. 82	444	1
Código Civil Ecuatoriano Art. 468 Art. 706 Art. 707	2424	3
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Art. 142	598	1
Ley de Registro Art. 1, literal c) Art. 11 Art. 31 Art. 41	57	4
Ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos - Suplemento Art. 1 Art. 3 Art. 29	35	3
Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública Art. 104	165	1
Profesionales expertos en Calificación Registral	3	3

## **1.7 Métodos de investigación**

### Métodos Teóricos

Método Científico: Utilizado para enfocar los aspectos relacionados a la Calificación Registral, establece reglas del objeto de estudio en relación a las causas y efectos del problema investigado.

Analítico Sintético: Con el cual se elaboró el marco teórico, fundamentado en lo social y legal a través de bibliografía pertinente al tema de estudio.

### Métodos Empíricos

Son estudios anteriores relacionados a los hechos relacionados. Mismos que fueron comparados con los resultados estadísticos, proveniente de la opinión a la muestra seleccionada.

### Métodos Matemáticos

La encuesta determinó para la tabulación, porcentaje y hallazgos, datos numéricos de los cuales se puede extraer un mirar cualitativo que clarifica los puntos de vista expuestos mediante el cuestionario previamente elaborado.

## **1.8 Procedimiento**

El trabajo se estructuró en tres capítulos constituidos por: a) Lectura y análisis de la información sobre el tema de la calificación Registral, revisión de los artículos constitucionales y normativa legal perteneciente al objeto de estudio, b) Análisis de los resultados obtenidos a través documentos teóricos y entrevistas a expertos. Finalmente conclusiones y recomendaciones relacionadas al cumplimiento de objetivos.

## CAPÍTULO III

### CONCLUSIONES

#### 3.1 RESPUESTAS

##### 3.1.1 Base de Datos

A continuación se presentan los artículos provenientes del cuerpo jurídico seleccionado.

##### **Constitución**

“**Art. 82.-** El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, p. 31)

La población consultada, como son los funcionarios que laboran en el Registrador de la Propiedad, como también los especialistas, están de acuerdo que esta institución sea administrada por los Municipios Cantonales, como una medida adecuada para desconcentrar las inmensas tareas del gobierno central, que no pueden administrar con eficacia a todas las instituciones del Estado. Y en este sentido, los municipios sí pueden asumir esta función, por lo que dan la competencia respectiva. Los grandes beneficiarios de lo que establece la ley son todos los usuarios que podrán cumplir diferentes gestiones en esta dependencia de una manera rápida y eficiente.

##### **Código Civil Ecuatoriano**

**Art. 468.** “Los decretos de interdicción provisional y definitiva deberán inscribirse en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad y notificarse al público por un periódico del cantón” (Código Civil Ecuatoriano, 2013, p. 25)

**Art. 706.** “Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial en sus caso

**Art. 707.** “La inscripción de un testamento comprenderá la fecha de su otorgamiento

### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

**Art. 142.** “Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- La administración de los registro de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales” (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010, p. 75)

### **Ley de Registro**

#### **Art. 1, Objeto de Registro**

**literal c)** “Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse” (Ley de Registro, 2010, p. 1)

**Art. 11.** Son deberes y atribuciones del Registrador a) “Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley” (Ley de Registro, 2010, p. 2)

**Art. 31.** “Los interesados puedes pedir la inscripción por sí, o por medio de personeros o de representantes legales” (Ley de Registro, 2010, p. 8)

#### **Art. 41.**

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá: la fecha de inscripción, los nombres, apellidos y domicilio de las partes, La naturaleza y fecha del título, la designación de la oficina en que se guarda el original, el nombre y linderos del inmuebles y la firma del Registrador (Ley de Registro, 2010, p. 9)

La importancia de la Calificación Registral tiene como base legal lo prescrito en Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Capítulo I, Finalidad, Objeto y ámbito de aplicación.- Art. 1.- Finalidad y Objeto.- La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o 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, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

También tiene como base legal lo prescrito en el Art. 1 de la ley de Registro.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,

c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

### **Ley del Sistema Nacional de Registro de datos públicos - Suplemento**

#### **Art. 1.**

“La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registro” (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010, p. 2)

**Art. 3.**

“En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados” (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento, 2010, p. 3)

**Art. 29.**

El Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos estará conformado por los registros: civil, de la propiedad, mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privada que mantuvieren y administren por disposición legal información registral de carácter público. (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos - Suplemento, 2010)

**Reglamento General a la Ley de Contratación Pública**

**Art. 104.**

La inscripción de declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública. (Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, 2008, p. 30)

La publicidad registral es la forma más idónea que tienen los Registradores de la Propiedad del Ecuador, de dar a conocer a la ciudadanía, de la existencia e importancia de su trabajo. Como nace a la vida jurídica registral un acto de Compraventa, Usufructo, Donación, Fideicomiso, Cesión de derechos, Posesión Efectiva, Prohibiciones de enajenar y gravar, etc, actos jurídicos de los cuales la ciudadanía no tiene conocimiento de su existencia, ni para qué sirven. Muchas personas al momento de adquirir una propiedad, no conocen cual es el camino idóneo a seguir para obtener información del bien inmueble sobre el que tienen intereses en realizar algún tipo de negocio.

Haciéndose presente en ese momento la necesidad de acudir a la entidad encargada de facilitarnos la información sobre el bien inmueble, es allí donde nos damos cuenta que esa información pública, para ser puesta a nuestros conocimientos, necesita que al momento de requerir el servicio, llenemos un formulario con nuestros datos personales, identificándonos con nuestros nombres y apellidos, número de cedula, celular, teléfono convencional, mail, así como la explicación para que

necesitamos utilizar dicho documento, una vez lleno todos los requisitos que en el formulario se exigen, vamos a la ventanilla donde nos dieran cual es el costo por poner a nuestro conocimiento dicha información.

Cuando nos entregan la Información del bien inmueble, plasmada en una Certificación del Registrador de la Propiedad, entendemos que ese funcionario cumpliéndose los requisitos hizo de conocimiento público la información que no teníamos y que desconocíamos que existía. En ese momento entendemos que ese trámite, es la publicidad registral puesta a nuestro conocimiento.

### **3.1.2 Análisis de los Resultados**

**Pregunta 1: ¿En su opinión profesional, conoce usted cuál es la importancia de la Calificación Registral?**

**E1:** La calificación registral, adquiere suma importancia para la persona que posee un título inmobiliario, por cuanto, el Registrador de la Propiedad, mediante un examen riguroso o pormenorizado garantiza de que lo inscrito es ley, es decir, que el título que posee es legítimo, de tal manera que crea una seguridad jurídica de inviolabilidad del documento frente a acciones de inescrupulosos que podrían alterarlo a favor de inexistentes dueños del título inscrito.

**E2:** Mediante la Calificación Registral, se pretende evitar consecuencia jurídica que vaya en contra del Derecho de Propiedad, como también proporcionar al tenedor de un título de un bien inmueble, la seguridad de que sus pertenencias se encuentran protegidas por el marco constitucional y legal vigente en el país.

**E3:** Debido a que mediante la Calificación Registral, se evita que en el registrador de la Propiedad existan títulos incompatibles, es decir que aparezcan dos o más dueños de un mismo bien inmueble.

**Pregunta 2: ¿Sabe si el público en general tiene conocimientos del procedimiento riguroso que debe aplicar al Registrador de la Propiedad, para ejecutar la Calificación Registral previo a que se considere inscribible o no un acto y que este puede ser registrado?**

**E1:** Lamentablemente, la ciudadanía o usuarios que solicitan servicios ante esta dependencia, sobre la calificación registral de un bien inmueble que se desea inscribir, no están bien informados sobre lo complejo, riguroso y sistemático que conlleva para la autoridad del Registrador de la Propiedad de cumplir con este pedido, motivo por el cual, en muchos casos se molestan o hacen críticas, a la institución, de ser negligentes, ineficientes o lentos en despachar; situación que no se compadece al proceso largo y minucioso de la tarea encomendada.

**E2:** Muchos de los reclamos que hacen los clientes que se acercan al Registrador de la Propiedad solicitando Calificación Registral sobre un bien inmueble, por las razones personales que le asistan, ya sea porque lo necesitan para algún trámite, para venderlo, etc.; se debe a que no están bien enterados que tal servicio requiere un trabajo exhaustivo para recopilar información necesaria e imprescindible para elaborar la Calificación Registral requerida.

**E3:** Por la práctica profesional en el campo del Registrador de la Propiedad, pueda señalar con conocimientos de causa, que los reclamos, críticas y discusiones que se puedan dar en esta institución, entre usuarios y personal que atiende en esta entidad, sobre pedidos de Calificación Registral de un bien inmueble, se debe esencialmente, a que el público piensa en su mayoría, que es un trámite rápido e inmediato, cuando es todo lo contrario, en que la entidad debe tomarse el tiempo necesario para evaluar todos los documentos e información que se requiere en torno al título a calificarse, para luego analizarlos en forma pormenorizada, es decir que cumplan todos los requisitos que la ley exige, tanto en la forma como en el fondo, como un paso previo a la inscripción del título, que sea señalado como válido, perfecto y sin ningún defecto.

**Pregunta 3: ¿Considera necesario que el Registrador de la Propiedad, impulse programas, de difusión u orientación al público o usuario del Registro de la Propiedad para que conozcan cuál es el trabajo que se debe realizar previo a la inscripción de los actos que estos requieran?**

**E1:** En mi opinión, la autoridad máxima del Registrador de la Propiedad, debe tomar en cuenta sobre el desconocimiento que evidencian los usuarios que se deben aplicar por parte de los funcionarios de esta entidad, para elaborar la calificación

Registral, y que requiere un tiempo mayor que otros servicios que por lo general son de entrega inmediata, y que es un factor incidental para que el cliente se sienta insatisfecho por el servicio que recibe y, el camino más aconsejado para resolver el problema de desconocimiento del público, consistirá a que la institución se preocupe de generar una mayor difusión de este tema, ya sea de manera directa entre el funcionario responsable, y el requirente, también colocando información importante en la cartelera, del Registrador o finalmente, a través de diferentes medios de comunicación, como puede ser hablado o escrito, como puede ser: radiodifusión, televisión, los servicios de internet, periódicos, folletos, trípticos, avisos, etc.

**E2:** Estoy muy de acuerdo en que el público en general y especialmente quienes solicitan servicios sobre Calificación Registral, estén mejor informados sobre este tema, debido a que el nivel de conocimiento que actualmente tiene, no es el más adecuado, motivo por el cual puede ser causa de mal entendidos entre el funcionario del Registrador de la Propiedad que general el servicio y el cliente que necesita la Calificación Registral como paso previo al registro de un título inmobiliario. Estoy seguro, que al resolverse el problema de desconocimientos en el tema que estamos tratando, la relación usuario – entidad mejorará significativamente, en cuanto a que el primero de los nombrados, podrá programar de una manera más exacta sobre los propósitos que tiene al contar con la Calificación Registral y el correspondiente Registro del título del bien inmueble en esta entidad pública.

**E3:** Me parece apropiada y urgente a la vez, que los usuarios que solicitan Calificación Registral para la inscripción de un Título inmobiliario, estén suficientemente informado sobre todos los pasos que la entidad debe emprender para tener listo el documento solicitado. De esta manera, el cliente al estar en conocimiento sobre este tema, ya no tendrá una actividad de reclamo infundado al creer que está mal atendido, por el funcionario del Registrador de la Propiedad sino todo lo contrario, tendrá la paciencia de esperar el tiempo prudencial que requiere la tramitología o tratamiento de su pedido. Por lo que la difusión u orientación es una importante herramienta para que la entidad cumpla sus tareas específicas y el cliente se sienta satisfecho al recibirlos.

**Pregunta 4: ¿Por qué el sistema Registral Complejo protege al adquirente final y no al verus dominus que es el verdadero propietario?**

**E1:** En razón de que el sistema Registral Complejo, presume que el adquirente final o tercer adquirente compro el bien inmueble de buena fe, por lo tanto se convierte en el último propietario, en el caso no consentido de existir demanda estaría en la expectativa de que un juez diga lo contrario. Esto es así, porque se entiende que la acción del último comprador o adquirente fue sin el menor ánimo de engañar, peor de estafar o presentando un título ilegítimo o falsificado, o con alteraciones como por ejemplo, que contenga firma alterada, fechas forjadas, montaje de nombre del supuesto dueño, etc., también incluye esta protección en los casos que una persona sabe que el título que posee no es válido, porque los procedimientos seguidos para su inscripción no fueron de acuerdo como determina la Ley. Solamente por la acción de un juez en sentencia definitiva que el último requirente deja de ser propietario del título inmobiliario.

**E2:** Dos son las razones o presupuestos por la cual el sistema Registral Complejo protege al adquirente final y no al verus dominus.

- a. El principio que dice que todo lo registrado se presume que es válido. En este caso, se entiende que la autoridad registral ha seguido el proceso que determina la Ley para declarar que un título es válido o legítimo, razón por la cual ya no es necesario repetir el proceso que la ley ordena para declarar que un título sea legítimo; y,
- b. Se aplica el segundo principio que dice, que todo lo adquirido no es atacable. Esto quiere significar, que no es necesario dudar en la legitimidad o validez de un título, por cuanto la autoridad que hizo el registro anterior debió cumplir rigurosamente todos los pasos previos que dispone la Ley ante de hacer cualquier inscripción de un título inmobiliario.

**E3:** Porqué el tercer adquirente es la persona que desea comprar el bien del propietario verdadero, y no hay razón alguna para que se involucre con los problemas que puedan existir entre el propietario verdadero y otros. El Sistema Registral Complejo debe proteger al último requirente (D) l tercer requirente debido a que no debe existir razón alguna para que sea involucrado en los problemas que pudieron existir entre el propietario verdadero y B y C o entre A y B. Esta

protección se da porque se presume que actuó de buena fé al creer que los documentos que le presentó el propietario verdadero para finiquitar un negocio como por ejemplo la compra de un bien inmueble cuenta con un título legítimo.

**5. ¿En su opinión para evitar los reclamos del público sobre el tiempo que tarda el Registrador de la Propiedad en realizar la entrega de los certificados, se debe informar a las personas que requieren el servicio cuál es el motivo de demora?**

**E1:** La información sencilla precisa y de fácil comprensión es lo que el funcionario del Registrador de la Propiedad debe poner en práctica cuando atiende a un usuario, que llega al lugar por la necesidad de hacer algún trámite; si esto no es así, es evidente que se produzcan mal entendido, discusiones o reclamos. Para evitar esto, es necesario que la autoridad de la entidad, se preocupe de que los funcionarios se capaciten en temas de comunicación para desarrollar las habilidades que se requieren para generar orientaciones correctas hacia el usuario.

**E2:** Siendo que el proceso de Calificación Registral, requiere un tiempo más amplio que otros trámites, debido a la rigurosidad que se debe aplicar para determinar si el título inmobiliario es válido o legítimo; esto acarree molestias y quejas del usuario, que cree que no lo están atendiendo con prontitud y responsabilidad; y, para evitar situaciones incómodas, es imprescindible que la autoridad de al entienda. Se preocupe que los empleados se preparen en competencias comunicacionales y relaciones humanas. Seguro que con esta iniciativa, el cliente podrá entender, comprender, y esperar con paciencia el documento solicitado.

**E3:** Considero, que muchas situaciones difíciles que se dan en las oficinas del Registrador de la Propiedad, entre el funcionario que atiende y el cliente que demanda un servicio relacionado a la Calificación Registral de un título en un proceso traslativo de dominio, debido a que dicho funcionario es muy mecánico y poco explicativo ante el usuario, para hacerle entender que lo pedido es un tema que requiere un proceso de atención mucho más amplio que otro documento, en el cual todo lo que llegue a determinar en la calificación, debe ser totalmente cierta, válida o legítima, que no admite existencia de un error o falla en el título del

propietario de este documento inmobiliario; para que se proceda a los que el dueño de título quiere hacer, como por ejemplo iniciar una venta de un bien inmueble, una donación, dación de pago, etc.

**6. ¿Considera usted que la Seguridad Jurídica ha mejorado sustancialmente al aplicarse el Sistema Registral Complejo que utiliza el Registrador de la Propiedad?**

**E1:** Es evidente el cambio en sentido positivo, con este sistema, la información o tráfico registral de un título traslativo de dominio, hace referencia a que existen seguridades jurídicas que protegen al título registrado. El campo de errores o defectos del título inmobiliario, como también la posibilidad de estafa o engaño a terceros es casi nula, debido a la rigurosidad a cuál ha sido sometido el documento para establecer legalidad y legitimidad Registral.

**E2:** Hoy en día, hay mucha confianza en los usuarios o quienes tramiten una calificación de un título en el Registrador de la Propiedad, al comprobar que el documento que recibe, cuanto con todas las protecciones jurídicas que la Ley Registral ordena; aspecto que contrasta con lo que sucedía hace tiempo, en el cual, el sistema de Registro Simple, no ofrecía tales seguridades, y un bien inmueble, podía estar a nombre de dos o más propietarios/duplicidad o en compatibilidad del título.

**E3:** La comunidad puede observar que el Registrador de la Propiedad ha implementado muchos cambios que han logrado mejoras sustanciales, tanto en la forma como en el fondo, con el objeto de ponerlo a tono, según los parámetros internacionales y nacionales existentes, y sobre todo conforme a lo que determina el marco legal ecuatoriano existente. De lo que se puede concluir, que en la actualidad que todo bien inmueble registrado, corresponde al legítimo dueño, y que el tráfico Registral hace referencia a una verdad que permanece como tal en el tiempo y el espacio, hasta que el verdadero dueño desee cambiarla por efecto de acciones traslativos de dominio hacia terceros, iniciándose consecuentemente una nueva calificación y Registro de Título a favor del otro dueño conforme pactan el legítimo dueño y el último requirente.

**7. ¿Considera necesario que el Registrador de la Propiedad se preocupe de capacitar al personal a su cargo para que puedan orientar al público del porqué la inscripción de un título de propiedad requiere más tiempo que los demás servicios que ofrece la Institución?**

**E1:** Los cambios que la autoridad realiza en el Registrador de la Propiedad para el mejoramiento en los distintos servicios que ofrece a la comunidad, siempre requerirán también un mejoramiento en la competencia de los funcionarios, y la manera más adecuada para lograrlo, es mediante la implementación de actividades de capacitación, y en el caso que estamos hablando, corresponderán a los temas sobre la Calificación Registral, que es objeto de constantes reclamos de los usuarios por el tiempo que la institución requiere para hacer tal documento.

**E2:** Estar de acuerdo que el Registrador de la Propiedad, tome interés, para que los funcionarios que laboran en esta entidad, y específicamente en el área que se dedica a la Calificación Registral, se capaciten para mejorar la atención al público, que desconoce que la Calificación Registral de un título inmobiliario requiere un tiempo más amplio que otros procedimientos.

**E3:** Los diferentes reclamos o inconformismos que manifiestan los usuarios al solicitar al Registrador de la Propiedad una rápida atención sobre pedidos de Calificación Registral, como paso necesario para la inscripción del Título inmobiliario, y que no son atendidos como ellos esperan, tanto en la calidad de la atención, los niveles de comunicación y despacho del documento; justificar a que este personal se capacite y se estrenó de una manera más eficiente con el objeto de que las relaciones Cliente-Registrador de la Propiedad, sean lo más normal cordiales, armónicos y comprensibles que sean posible, para que no induzcan a que se den en la oficina situaciones de reclamos sin fundamento.

**8. ¿Considera usted que la Seguridad Jurídica ha mejorado sustancialmente el aplicarse Sistema Registral complejo que utiliza el Registrador de la Propiedad?**

**E1:** De esto no me cabe duda, con el Sistema Registral Complejo, ya no hay el temor que existía antes de que un título está duplicado, o que este documento esté alterado o contenga inicios de ilegalidad.

**E2:** Con el apareamiento del Sistema Registral Complejo, el Legislador proporcionó al Registrador de la Propiedad una importante herramienta para establecer si un título mobiliario traslativo de Dominio sea legítimo; es decir, que esté amparado con un marco Jurídico Registral que genere confianza tanto al verdadero cliente verus dominus como al potencial requirente que quiere hacerse dueño de este título y del bien que representa.

**E3:** Con la aplicación del Sistema Registral Complejo, se resolvió un problema de hace mucho tiempo, en que los Registros de Títulos, podían ser sujeto de duplicidad o incompatibilidad, debido a que el Registrador de la Propiedad no tenía las responsabilidades que hoy tiene ante la Ley Registral, que obligue a que los Registros de Títulos se deben hacer una vez cumplida de manera satisfactoria todo el proceso de Calificación; el mismo que es de carácter riguroso, y exhausto. De esta manera tanto la calificación como el Registro del Título proporcionan las seguridades jurídicas y constitucionales que se necesitan para realizar el tráfico e Información Registral que el dueño de un título necesita para los fines de traspaso de propiedad de un bien inmueble hacia un interesado en adquirirlo.

**9. ¿Los usuarios que solicitan al Registrador de la Propiedad, certificación sobre inscripción de títulos de algún bien inmueble puede solicitarlo por sí mismo, por mediación de personas o representantes legales?**

**E1:** De acuerdo a la Ley de Registros, en su Art. 31, ésta señala que no hay impedimento alguno para la certificación, la puede solicitar el propio interesado, con la ayuda de terceros o mediante la acción de representantes legales.

**E2:** La Ley de facilidades para que la Certificación se la realice en los tres modalidades que ordena o dispone; como es: la persona que hace usuario directo, con la intervención o ayuda de otra persona, o con el auspicio de un representante legal.

**E3:** En la Ley de Registros, 2010, p. 8 expresa claramente en su Art. 31, cuáles son las personas que están autorizadas para solicitar al Registrador de la Propiedad la Certificación de la Inscripción de títulos de algún bien inmueble, y que son los siguientes: La persona que funde de interesado directo, mediante la intervención de

un tercero o mediador que se ofrece realizar la gestión; que por último, que sea un representante legal que pida el documento.

**10. ¿Está de acuerdo que sean los gobiernos autónomos descentralizados municipales los que se hagan cargo de la administración de los Registradores de la Propiedad circunscriptos o su jurisdicción?**

**E1:** Me parece correcto que sean los municipios, los entes que administren a los Registradores de la Propiedad, que por ley le han sido transferidos en competencias, pues de esta manera se establece una mejor vinculación entre dos instituciones que puedan trabajar coordinadamente, debido a que manejan información compatible entre si con respecto a propiedades de bienes, muebles e inmuebles.

**E2:** El Legislador actúa correctamente de crear la Ley en la cual el Estado, le da competencia a los entes municipales para que pudieran ejercer la administración de los Registradores de la Propiedad circunscritos con sus espacios de influencia con esta medida, el gran beneficiado es el usuario el poder hacer el trámite de una manera rápida, eficiente y con seguridad jurídica, cosa que con otro marco legal no sucedería así.

**E3:** El que los Registradores de la Propiedad, estén administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón, me parece una medida apropiada. De esta manera los registradores de la propiedad serán más ágiles y eficientes, por lo que cualquier error o deficiencia que el usuario pueda encontrar, tendría un eco inmediato en los municipios, así como también, podrían ser organizados o modernizados, sin que por medio se presenten dificultades burocráticas como antes sucedía cuando estos reclamos eran presentados en la capital, y las respuestas no eran atendidas inmediatamente de esta manera el usuario se quedaba con la protesta y sin la solución del caso.

## **11. ¿Por qué es importante la publicidad registral?**

**E1:** La publicidad registral sirve para saber quién es el legítimo propietario de un bien inmueble, ya que como dueño puede autorizar venta y transferir el dominio que tiene sobre la propiedad.

**E2:** Publicidad registral es poder dar tráfico jurídico a una propiedad, es consentir en su venta, legalizar un negocio y transferir el dominio a otra persona.

**E3:** Es el derecho de los adquirentes a conocer la historia de dominio, la forma en que se adquirió la propiedad del bien inmueble que desean adquirir; y, conocer el estado jurídico de dichos bienes.

## **3.2 Conclusiones**

De lo expuesto en los capítulos del presente examen complejo, con mucha facilidad se puede deducir, que en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en el área registral aún existen falencias, principalmente en cuanto al desconocimiento de que existe un sistema registral, se desconoce cuándo nos ampara y cuando este mismo sistema nos deja en total indefensión, ya que si bien existe la normativa legal, que regula las acciones provenientes del Derecho Registral, esta no se la aplica de manera clara y directa, más bien en algunos casos en particular, es el Registrador de la Propiedad, quien aún sigue aplicando las reglas provenientes del Derecho Civil, para solucionar los diferentes tipos de controversias en el caso de que por uno u otro motivo no se haga la respectiva inscripción.

La Ley de Registro, es la forma más viable de tratar los asuntos relacionados al Derecho Registral, ya que se encuentra diseñada dentro del marco de corregir y utilizar las diferentes disposiciones y principios registrales, aplicables en todos los casos que van a conocimiento del Registrador de la Propiedad y Mercantil, la antes mencionada ley, con la entrada en vigencia de la Ley del Servicio Nacional de Registro de Datos Públicos o Ley SINARDAP, como se la conoce también, son el complemento ideal para dar a conocer a los profesionales del derecho, jueces, notarios, autoridades; y, a todos los interesados, la buena praxis registral; y, los avances alcanzados en este siglo XXI, ya que gracias a la aplicación de las nuevas tecnologías, se ha logrado reducir el tiempo de trabajo, se han mejorado las bases de datos, se han establecido inscripciones claras y procedentes de acuerdo a la

calificación hecha por el Registrador, lo que facilita de manera indiscutible la veracidad de los asientos registrales, con lo que se evita la desnaturalización y las obstáculos en la delicada tarea de conceder las respectivas certificaciones.

Todo acto registral que se realiza en el Ecuador, en la actualidad goza de una auténtica seguridad jurídica, la misma que se ha logrado en base a las nuevas disposiciones legales incorporadas al actual ordenamiento jurídico constitucional ecuatoriano, es así que los legisladores se vieron en la imperiosa necesidad de derogar leyes que no ayudaban en nada, a lograr avance en el trabajo registral, más bien eran un obstáculo en la labor que debía cumplir el Registrador. En la actualidad se trabaja al amparo de la Ley en materia registral, se evitan los excesos, se da un debido proceso en la calificación de los diferentes documentos puestos a conocimientos del Registrador, pese a que son temas de jurisdicción voluntaria, existe la verdadera garantía o seguridad jurídica en el tráfico jurídico. Ya que es el Registro de la Propiedad, la persona que tiene las funciones de inscribir todo lo concerniente a propiedades, o a los derechos reales de bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada; y, así dar cumplimiento o inscribir y solo por excepción debe negar.

### **3.3 Recomendaciones**

Es una ardua tarea sugerir y explicar las diferentes soluciones que podrían presentarse en ciertos actos de carácter registral, hay que tener en cuenta que existen las diferentes disposiciones legales, que rigen en los actuales momentos, las cuales colocan al Derecho Registral, como garantista y proteccionista al servicio de los ciudadanos, el mismo que debe ser aplicado en base a la ley sin errores; y, sin que se produzca la alteración en el orden de las cosas, es así que las recomendaciones con las que se puede contribuir en este Trabajo de Titulación Examen Complexivo, para la Obtención del Grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, son las propias aportaciones de conocimiento adquiridos a través del estudio realizado durante el desarrollo de las clases de la Maestría, lo cual se espera sea de mucha ayuda para las nuevas generaciones de abogados que intenten desarrollar su trabajo en el arduo camino del Derecho Registral, estas las recomendaciones:

1.- La persona que aspira dedicarse al Derecho Registral: y, que tiene pretensiones al cargo de Registrador de la Propiedad, debe tener en cuenta que su trabajo va a incidir directamente en el patrimonio de los demás, por lo que debe tener una adecuada formación y conocimiento en lo que es el desarrollo del Derecho Registral, así como también debe conocer la incidencia de este trabajo en las transferencia de dominio en los derechos reales integrados como el: Uso, habitación, Servidumbre, aplicar el Derecho Civil, así como también debe conocer las leyes notariales, registrales, tributarias, y las que debe aplicar en casos de organización territorial.

2.- Que la Escuela de Registradores de la Propiedad, continúe capacitando a los diferentes funcionarios vinculados con el servicio registral, para que cuenten con conocimientos actualizados en beneficio de los ciudadanos; y, puedan brindar un excelente servicio de calidad, calidez; y, seguridad jurídica a todos los ciudadanos que requieran del servicio. Así también que se desarrollen y promocionen estudios e investigaciones referentes a la actividad registral de la propiedad y mercantil, a nivel nacional.

3.- Que se cree el respectivo reglamento de calificación registral, donde se indique cuál es el procedimiento dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, que debe realizar el Registrador de la Propiedad, previo a la inscripción de los diferentes instrumentos puestos a su conocimiento, de esta manera si surge algún inconveniente sería más fácil, explicar al usuario qué camino debe seguir. Con lo que se evitaría que acudan a las diferentes Unidades Judiciales de lo Civil y mercantil; y, obtengan vía judicial sentencias, que impliquen acciones contra el Registrador que se dañe su imagen; y la institución registral.

## BIBLIOGRAFÍA

- Carpio, F. (2014). *Reformas al Art. 11 de la Ley de Registro respecto a la negativa de inscripciones por parte del Registrador de la Propiedad*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Decreto Legislativo 0. Registro Oficial 449 de 20-oct*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Derecho Registral y Notarial. (2014). *Decreto Ley número 26002*. Lima: Universidad Peruana de los Andes.
- Diccionario Jurídico. (2015). *Por Guayaquil Independiente*. Obtenido de <http://rpguayaquil.gob.ec/glosario/#>
- Eche, T. (2015). *Violaciones Legales y Constitucionales del Registro de la Propiedad como dependencia del GAD*. Guayaquil: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Fandos, P. (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción*. Valencia: Modelo básico de atribución de bienes y servicios.
- Gómez, M. (2014). *La Posesión Medio para Legitimar al Dominio*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- González Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Perú: Jurista.
- Gualpa, B. (2014). *El bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Lacruz Berdejo. (2013).
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2010). *Suplemento del Registro Oficial 162*. Quito: Asamblea Nacional.
- López de Zavalía, J. F. (1976). *Teoría de los Contratos*. Buenos Aires: Partes Especial.
- López, N. (2013). *Privación del Derecho a la Justicia del Actor por abstención de tramitar los juicios de prescripción adquisitiva de dominio*. Quito: Universidad Católica de Cuenca.
- Maza, B. (2013). *Reformas a la Ley de Registro incorporando potestades al Registrador de la Propiedad para negar inscripciones*. Loja-Ecuador: Universidad Nacional de Loja.

- Muñoz, R. (2014). *La seguridad jurídica en la posesión efectiva y proyecto de reforma en el ordenamiento jurídico de la Legislación ecuatoriana*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Naúm, D. (2011). *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos*. Loja-Ecuador: Universidad Nacional de Loja.
- Orejuela, Byron. (2014). *Las negativas de inscripciones en los Registro de la Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica*. Santo Domingo: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Tartiere, R. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>
- Toranzos, J. L. (2014). *La Inexactitud Registral derivada de la Inscripción de un Título falso. Apuntes para la defensa del verus dominus*. Madrid: Universidad Complutense.
- Urdaneta, E. (2010). *Estudios de Derecho Inmobiliario - Registral*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Vasco, D. (2013). *La reivindicación en los casos de privación de la propiedad privada sustanciados en el juzgado vigésimo tercero de lo civil de Pichinga*. Quito: Universidad Católica de Cuenca.
- Villalba, J. (2015). *Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil*. Ecuador: Editorial Jurídica.

## LINKOGRAFÍA

- Alvear Bardellini, P. (2010). *Emprendimientos Inmobiliarios Ecuatorianos bajo el Régimen Propiedad Horizontal y su problemática Registral*. Retrieved from <http://www.datospublicos.gob.ec/comitelatinoamericano/web/repositorio/TEMA%20%203%20FOLIO%20REAL/ECUADOR/Pedro%20Alvear%20Bardellini%20-%20%20Ecuador.pdf>
- Código Civil Ecuatoriano. (2013). *Codificación 010 - Registro Oficial Suplemento 46 de 24/06/2005*. Retrieved from <http://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf>
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (2010, agosto 11). Retrieved from [http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO\\_ORGANIZACION\\_TERRITORIAL.pdf](http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO_ORGANIZACION_TERRITORIAL.pdf)
- Granja, P. (2014, noviembre 24). *Seguridad Jurídica y Debido Proceso*. Retrieved from <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechoconstitucional/2014/11/24/-seguridad-juridica-y-debido-proceso>
- Ley de Registro. (2010). *Decreto Supremo No. 1405. Registro Oficial 150*. Retrieved from [http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley\\_de\\_registro.pdf](http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf)
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos -Suplemento. (2010, marzo 31). *Registro Oficial 162*. Retrieved from <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec032es.pdf>
- Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública. (2008, agosto 4). *Decreto Ejecutivo 1248. Registro Oficial Suplemento 399*. Retrieved marzo 31, 2016, from <http://www.justicia.gob.ec/wp-content/uploads/2015/05/REGLAMENTO-GENERAL-DE-LA-LEY-ORGANICA-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-CONTRATACION-PUBLICA.pdf>
- Rodríguez, Ó. (2011). *Guía de Calificación del Registro Inmobiliario*. Recuperado el 31 de marzo de 2016, de [http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

## Anexo A. Cuestionario (encuesta)



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

### ENTREVISTA A EXPERTOS

No.	Preguntas
1.-	¿En su opinión profesional, conoce usted cuál es la importancia de la Calificación Registral?
2.-	¿Sabe si el público en general tiene conocimientos del procedimiento riguroso que debe aplicar al Registrador de la Propiedad, para ejecutar la Calificación Registral previo a que se considere inscribible o no un acto y que este puede ser registrado?
3.-	¿Considera necesario que el Registrador de la Propiedad, impulse programas, de difusión u orientación al público o usuario del Registro de la Propiedad para que conozcan cuál es el trabajo que se debe realizar previo a la inscripción de los actos que estos requieran?
4.-	¿Por qué el sistema Registral Complejo protege al adquiriente final y no al verus dominus que es el verdadero propietario?
5.-	¿En su opinión para evitar los reclamos del público sobre el tiempo que tarda el Registrador de la Propiedad en realizar la entrega de los certificados, se debe informar a las personas que requieren el servicio cuál es el motivo de demora?
6.-	¿Considera usted que la Seguridad Jurídica ha mejorado sustancialmente al aplicarse el Sistema Registral Complejo que utiliza el Registrador de la Propiedad?
7.-	¿Considera necesario que el Registrador de la Propiedad se preocupe de capacitar al personal a su cargo para que puedan orientar al público del porqué la inscripción de un título de propiedad requiere más tiempo que los demás servicios que ofrece la Institución?
8.-	¿Considera usted que la Seguridad Jurídica ha mejorado sustancialmente el aplicarse Sistema Registral complejo que utiliza el Registrador de la Propiedad?
9.-	¿Los usuarios que solicitan al Registrador de la Propiedad, certificación sobre inscripción de títulos de algún bien inmueble puede solicitarlo por sí mismo, por mediación de personas o representantes legales?
10.-	¿Está de acuerdo que sean los gobiernos autónomos descentralizados municipales los que se hagan cargo de la administración de los Registradores de la Propiedad circunscriptos o su jurisdicción?
11.-	¿Por qué es importante la publicidad registral?



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 AUTORIZACIÓN

Yo, **Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre** con C.C: # **0915201933** autor del trabajo de examen complejo: La Importancia de la calificación registral en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

**Guayaquil, 31 mayo del 2018**

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

**Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre**

**C.C. # 0915201933**

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

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La Importancia de la calificación registral en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio.		
<b>AUTOR(ES)</b>	<b>Ab. Antonio Vicente Gómez Aguirre</b>		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	<b>Universidad Católica de Santiago de Guayaquil</b>		
<b>FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>CARRERA:</b>	<b>Maestría en Derecho Notarial y Registral</b>		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	<b>Magíster en Derecho Notarial y Registral</b>		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	<b>31 de mayo del 2018</b>	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	<b>55 págs.</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial, Derecho Procesal Civil		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Calificación Registral, Seguridad Jurídica Inmobiliaria, Publicidad Registral, Certeza de la Información Registral, Sistema Registral Inmobiliario.		

#### **RESUMEN/ABSTRACT :**

El derecho inmobiliario registral es el conjunto de normas que regulan las situaciones jurídicas inmobiliarias. Con éste fin el Registrador de la Propiedad aplica la calificación registral a todo documento que se le presente para su inscripción, dicha calificación representa un conjunto de procedimientos que deben ser realizados en forma exclusiva para sustentar la correcta publicidad registral y otorgar seguridad jurídica inmobiliaria. La consecuencia de la calificación registral de un documento es la de proporcionar seguridad y validez a los títulos traslaticios de dominio que con la inscripción inmobiliaria traditicia de nacimiento a un derecho real.

La finalidad del trabajo de investigación, es la de resaltar y otorgar la debida importancia a la calificación registral inmobiliaria, la misma que como consecuencia le proporciona al adquirente, a quien protege; la certeza e inoponibilidad de su título de dominio inscrito frente a posibles títulos no inscritos de terceros sobre el mismo bien inmueble. Una vez realizada la calificación registral a un título presentado para inscripción esta podrá ser favorable o no; de ser favorable se producirá el asiento registral y la correspondiente inscripción la cual otorga un derecho real inmobiliario a la Persona.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	Teléfono: 0993870363	E-mail: avgomeza@me.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	<b>Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry</b>	
	<b>Teléfono: 0991521298</b>	
	<b>E-mail: mariuxiblum@gmail.com</b>	

#### **SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

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