



**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**

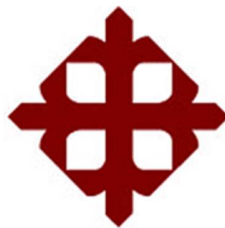
TEMA: LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES
ANTE EL DESCONOCIMIENTO DE TITULARIDAD DEL DOMINIO
EN CASOS DE EXPROPIACIÓN

Autor:

Abg. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

GUAYAQUIL – ECUADOR

2019



**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 la **Abg. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Dra. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTORA DEL PROGRAMA (E)

Dra. María José Blum M.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO DE EMPRESA**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

DECLARO QUE:

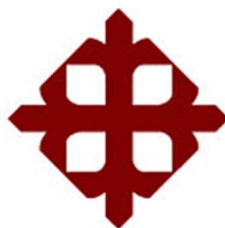
El examen complejo **La Negativa de Inscripción de bienes inmuebles ante el desconocimiento de Titularidad del Dominio en casos de Expropiación**, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando 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 2019

EL AUTOR

Ab. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESA**

AUTORIZACIÓN

Yo, Ab. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **La Negativa de Inscripción de bienes inmuebles ante el desconocimiento de Titularidad del Dominio en casos de Expropiación**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

EL AUTOR:

Ab. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

ÍNDICE

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

| | |
|--|----------|
| 1.1 EL PROBLEMA..... | 2 |
| 1.2 OBJETIVOS..... | 3 |
| 1.2.1 Objetivo General..... | 3 |
| 1.2.2 Objetivos Específicos..... | 3 |
| 1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL..... | 3 |

CAPÍTULO II

DESARROLLO

| | |
|---|-----------|
| 2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... | 5 |
| 2.1.1 Antecedentes..... | 5 |
| 2.1.2 Descripción del objeto de investigación..... | 6 |
| 2.1.3 Pregunta principal de la investigación..... | 7 |
| 2.1.3.1 Variables e indicadores..... | 7 |
| 2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación..... | 8 |
| 2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA..... | 8 |
| 2.2.1 Antecedentes de estudio..... | 8 |
| 2.2.2 Bases teóricas..... | 10 |
| 2.2.2.1 El derecho registral..... | 10 |
| 2.2.2.2 La fe pública y su contexto registral..... | 11 |
| 2.2.2.3 El derecho real..... | 12 |
| 2.2.2.4 El derecho de posesión..... | 13 |
| 2.2.2.5 Las acciones posesorias y su fundamento..... | 13 |
| 2.2.2.6 Conceptualización del acto administrativo..... | 15 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 2.2.2.7 | Conceptualización de la utilidad pública..... | 16 |
| 2.2.2.8 | Naturaleza jurídica de la expropiación..... | 17 |
| 2.2.2.9 | Seguridad jurídica..... | 18 |
| 2.2.3 | Definición de términos..... | 19 |
| 2.3 | METODOLOGÍA..... | 20 |
| 2.3.1 | Modalidad..... | 20 |
| 2.3.1.1 | | |
| | Categoría..... | 20 |
| 2.3.1.1.1 | Diseño..... | 20 |
| 2.3.2 | Población y muestra..... | 21 |
| 2.3.3 | Métodos de investigación..... | 22 |
| 2.3.3.1 | Métodos Teóricos..... | 22 |
| 2.3.3.2 | Métodos Empíricos..... | 23 |
| 2.3.3.3 | Métodos Matemáticos..... | 24 |
| 2.3.4 | Procedimiento..... | 24 |

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

| | | |
|-------|---------------------------------|----|
| 3.1 | RESPUESTAS..... | 26 |
| 3.1.1 | Base de Datos Normativos..... | 26 |
| 3.1.2 | Análisis de los Resultados..... | 34 |
| 3.2 | CONCLUSIONES..... | 36 |
| 3.3 | RECOMENDACIONES..... | 38 |
| | BIBLIOGRAFÍA..... | 39 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---------------------|-----------|
| Tabla 1..... | 21 |
| Tabla 2..... | 25 |

RESUMEN

La negativa de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad cuando se desconoce a su propietario representa un problema para los registradores de la propiedad en el Ecuador. Los registradores según el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 146 inciso 5 están obligados a la inscripción de las demandas de expropiación, obligación acentuada por la pena privativa de libertad de uno a tres años conforme el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal cuando existe el incumplimiento de orden de autoridad competente. Sin embargo, otros registradores de la propiedad al no conocerse el propietario del inmueble se abstienen de inscribir la demanda de expropiación amparados por el artículo 11 de la Ley de Registro, que en su última causal establece en los casos de prohibiciones de inscripción “los demás que la ley imponga”. Esto genera una falta de certeza que evidencia un estado de incertidumbre sobre el destino del bien inmueble objeto del problema. Por lo tanto, el objetivo de este trabajo es fundamentar la reforma a la Ley de Registro para determinar una solución concreta a dicho problema. Sobre la metodología de la investigación se ha aplicado la modalidad cualitativa por ser un problema de ciencias jurídicas. La categoría es no interactiva por no precisarse trabajo de campo. El diseño de análisis de conceptos se orienta a entender las referencias teóricas y normativas. El resultado de esta investigación refleja la imprecisión normativa registral que obliga a la reforma de la Ley de Registro.

Palabras clave:

| | | | |
|-----------------|--------------|---------------------------------|----------|
| Derechos reales | Expropiación | Inscripción de bienes inmuebles | Posesión |
|-----------------|--------------|---------------------------------|----------|

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA

En el ámbito de la actividad registral los registradores de la propiedad enfrentan un problema para inscribir un bien inmueble en casos de expropiación en los que se desconoce al titular del dominio. Este problema es que, al no conocer al propietario, algunos registradores consideran que no pueden inscribir la demanda de expropiación en sus registros de dominio de bienes inmuebles, mientras otros sí la inscriben. Este acontecimiento produce un problema que consiste en el incumplimiento de la inscripción dispuesta por el artículo 146 inciso 5 del Código Orgánico General de Proceso, lo que puede generar una sanción para los registradores de la propiedad, la que consiste en una pena privativa de libertad de uno a tres años de prisión por no acatar las órdenes de autoridad competente, según lo establecido en el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal.

Esto implica cuestionar el hecho de cómo se puede cumplir con un registro público sino se disponen de los datos necesarios y suficientes para hacerlo, por lo que hay registradores de la propiedad que no lo hacen por falta de requisitos. Esta circunstancia se suscita a pesar de la prevención de la pena según la normativa punitiva acotada líneas arriba. Por otra parte, existen registradores que sí inscriben la demanda de expropiación cuando se trata de posesionario a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 146 inciso 5 del Código Orgánico General de Procesos, y por la amenaza de la pena establecida en el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal. En consecuencia, el problema se halla justificado porque no existe un procedimiento adecuado establecido en la Ley de Registro, esto considerando que esta es la ley que determina las acciones a ejercer al tratarse de documentos cuya inscripción exige la ley.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Justificar una propuesta de reforma a nivel de la Ley de Registro que determine pautas específicas para proceder al registro de demandas de expropiación de bienes inmuebles aun cuando se desconozca su propietario.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Fundamentar en qué consiste la expropiación.
2. Señalar los vacíos legales dentro de la Ley de Registro.
3. Reconocer qué problemas enfrentan los registradores de la propiedad ante el desconocimiento del propietario de un bien inmueble.
4. Describir las formas de afectación para el expropiante y el expropiado por la no inscripción de la demanda de expropiación de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

La expropiación es uno de los mecanismos más empleados por el Estado al momento de realizar sus obras en función del cumplimiento de sus políticas públicas para ejecutar proyectos de interés social en beneficio de la ciudadanía. No obstante, la expropiación suele acarrear problemas en cuanto a la forma de cómo esta se lleva a cabo. Si bien es cierto, existe un criterio de utilidad pública, la expropiación como un acto de afectación del dominio o de la posesión, conlleva un perjuicio en contra de la persona expropiada, el cual trata de ser remediado de alguna forma por parte del expropiante. Es así, que, para LIZARAZU (1952) la expropiación consistió en:

La expropiación es una acción de despojo, por el cual el Estado coacciona a que el propietario de un bien inmueble lo abandone y ceda este bien al ente estatal expropiante, para que producida esa situación se proceda a cargo de tal entidad a la ejecución de una obra destinada a satisfacer necesidades o intereses públicos o sociales (p. 14).

La expropiación constituye un medio de despojo o de culminación de la propiedad de un particular, para que éste ceda su bien inmueble o incluso las tierras o terrenos sobre los cuales se edifica, lo que se produce con la finalidad que sea utilizado o aprovechado por el Estado. En consecuencia, el Estado hace uso de dicho bien expropiado para cumplir con una política pública, por ejemplo: ocupa las infraestructuras y los terrenos para edificación de centros de estudio, de salud, construcción de vías de tránsito, etc. En fin, se hace uso de dichos elementos para satisfacer así una necesidad del Estado y la sociedad, so pena que se limite o se despoje del derecho de propiedad a un particular sobre un bien o bienes concretos.

Ahora bien, la expropiación no solo afecta el dominio sino también la posesión, ya que existen terrenos que, si bien pueden ser de propiedad del Estado, sobre tales se ha levantado edificaciones por parte de terceros que si bien no poseen título de dominio; están protegidos por el derecho de posesión consagrado a lo largo de la historia en la legislación ecuatoriana; en razón de lo cual el Estado al privar o eliminar el derecho de un particular, está obligado a indemnizarlo. Consecuentemente, la expropiación que principia en la emisión de una declaratoria de utilidad pública afecta derechos reales sobre bienes inmuebles, tanto de propietarios como de posesionarios.

CAPÍTULO II DESARROLLO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Antecedentes

El artículo 1000 del derogado Código de Procedimiento Civil (cuya normativa es aplicable a muchas causas activas e iniciadas antes de su derogatoria), así como el vigente artículo 146 inciso quinto del COGEP, disponen la inscripción de demandas que versan sobre dominio o posesión de inmuebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versan sobre expropiación. Con tal antecedente, se puede observar claramente que, si bien fue promulgado un nuevo ordenamiento jurídico, el procedimiento actual se encuentra reglado exactamente de la misma manera que el anterior. Esto para efectos de practicidad resulta ser ineficiente, toda vez que pese a que el texto obliga a los registradores a inscribir dicho acto (*demanda de expropiación respecto de un bien inmueble*), el referido funcionario se niega en aquellos casos en que el predio objeto de expropiación, no tiene propietarios, sino únicamente posesionarios.

Tal negativa está fundamentada por la última causal del artículo 11 de la Ley de Registro, que en casos de prohibiciones de inscripción precisa: “*los demás que la ley imponga*”. Por consiguiente, no está establecida una prohibición específica o literal para inscribir una demanda de expropiación de un bien inmueble, considerando que las expropiaciones no solo afectan terrenos, sino también edificaciones. En tal virtud, los registradores tienen una duda respecto de abstenerse de la inscripción o de cumplirla, esto motivado por los mandatos de las normas jurídicas del artículo 146 inciso 5 del Código Orgánico General de Procesos y el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal.

2.1.2 Descripción del objeto de investigación

El problema de la investigación ocurre cuando no existe certeza sobre quién es el propietario de dicho bien, sino que únicamente se puede alegar que sobre ese bien existe un posesionario. Por lo tanto, la inscripción de dicho bien no puede hacerse efectiva debido a que no se dispone de un requisito sine qua non para inscribir la expropiación. En este caso, se trata de reconocer quién es el propietario del bien expropiado, dado que, se estaría ante un aparente perjuicio de los derechos reales de propiedad, ya que la misma puede ser sobre el terreno o únicamente sobre la edificación. Además, se estaría frente a un perjuicio que se origina por la falta de claridad para aplicar las normas registrales de parte de los registradores de la propiedad. Esto ocasiona la dicotomía entre el cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto actualmente por el artículo 146 inciso quinto del Código Orgánico General de Procesos.

Cabe recalcar que, tal acción de incumplimiento, se encuentra sancionada en el artículo 282 del COIP, el que impone una pena privativa de libertad de uno o tres años a quien con facultad legal incumpla una decisión legítima de autoridad competente. Esta situación da lugar a un vacío legal que no puede ser resuelto entre las disposiciones de la Ley de Registro y COGEP, debido a que no se reconoce a nivel de los registradores de la propiedad de forma unánime cuál es la norma que se va a aplicar. Esto genera falta de estabilidad en la actividad registral, lo que ocasiona un estado de incertidumbre en el destino que van a seguir ciertos inmuebles, y también en relación con el procedimiento idóneo que deben aplicar los registradores.

Al hacer referencia a los procedimientos de inscripción, se desconoce si la demanda de expropiación puede ser inscrita en un folio real o en un folio personal, siendo que no se dispone de forma expresa cuál es la norma que se debe aplicar. Es decir, si procede la inscripción por lo que sugiere el artículo 146 inciso quinto del Código Orgánico General de Procesos, o si no se puede inscribir por desconocer los antecedentes de dominio del bien inmueble. Este problema de negativa de inscripción

está motivado por no hallarse establecida una causal específica en la última causal del artículo 11 de la Ley de Registro. Más bien, la causal que se presenta es muy ambigua e imprecisa para fundamentar los motivos por los cuales se niega al registro de una inscripción de demanda de expropiación en el caso específico de poseionarios de bienes inmuebles.

En resumidas cuentas, se requiere enfatizar que la situación expresada genera una falta de consenso entre los diversos registradores. Esto se suscita porque algunos de ellos se fundamentan en su negativa por el hecho que, al desconocerse el dominio no es posible inscribir la demanda de expropiación. Como contraparte, otros registradores sí lo hacen, esto por la amenaza de una sanción penal. En consecuencia, en el caso de no hacerlo, se ven perjudicados el expropiante y el expropiado, por lo que no existe equidad en el cumplimiento de los derechos por parte de los registradores, generándose saturación de trámites y requerimientos judiciales a los registradores.

2.1.3 Pregunta principal de la investigación

¿Por qué se debe reformar la Ley de Registro para proceder al registro de demandas de expropiación de bienes inmuebles aun cuando se desconozca su propietario?

2.1.3.1 Variables e indicadores

Variable única

Registro de demanda de expropiación de bienes inmuebles respecto de poseionarios.

Indicadores

1. Expropiaciones a posesionarios.
2. Falta de consenso de procedimientos de registro a aplicar por registradores de la propiedad a nivel nacional.
3. Afectación a los derechos reales.

2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación

1. ¿En qué consiste la expropiación?
2. ¿Cuáles son los vacíos legales dentro de la Ley de Registro?
3. ¿Qué problemas enfrentan los registradores de la propiedad ante el desconocimiento del propietario de un bien inmueble?
4. ¿Cómo se ven afectados el expropiante y el expropiado por la no inscripción de la demanda de expropiación de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad?

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Antecedentes de estudio

En el Ecuador se podría llegar a estimarse que no existe abundancia de doctrina actualizada en temas de derecho registral. Por lo tanto, resulta un poco complejo esbozar y proponer líneas críticas amplias y diversas que analicen la problemática del derecho registral aplicado a bienes inmuebles. Cabría decir, que poco se conoce doctrinalmente desde la labor científica y jurídica en el Ecuador lo relacionado con explicaciones, análisis o estudios referentes a los problemas de distintas formas de afectación al derecho real de posesión enfocado y encasillado en el plano del derecho registral.

No obstante, esta investigación de examen complejo se fundamenta en la perspectiva crítica del jurista ecuatoriano VILLALBA (2013) como experto en derecho registral quien acotó:

La calificación registral reglada, como función inexcusable: El principal deber impuesto al Registrador sigue siendo, y seguirá siendo, el de inscribir, pero ahora la Ley ya no dice, sin retardo, ni dilación, sino que también le ha impuesto como contrapartida otra obligación que consiste en que, previo a practicar la inscripción, se califiquen todos los títulos o documentos presentados, pues solo ejerciendo la función calificadora de acuerdo con las reglas preestablecidas se podrá determinar si existe alguna razón o motivo que impida practicar la inscripción, pues si ello ocurre, el registrador, por disposición de la Ley, está obligado a negar la inscripción, sustentándose para tal efecto sólo en las causales señaladas en el Art. 11 literal a) numerales 1 al 6, inclusive, y Art. 12 de la Ley de Registro (pp. 41-42).

De conformidad con la perspectiva doctrinal del mencionado autor citado líneas arriba, se establece que, resulta necesario e indispensable que el registrador cumpla con su función, pero existe la imprecisión en la que se exhorta al notario a inscribir de forma inexorable todo aquello que se le presente en relación con el historial o condición de un bien inmueble. Aunque, como polo opuesto se determina que a pesar que la Ley de Registro impone esos deberes a los registradores, de forma casi que sacramental, por otra parte, se impone el deber de examinar todo aquello que se expone ante su autoridad para que evalúe y decida si un bien en cuestión debe ser inscrito o no.

Lo mencionado evidencia una contradicción en el propio contenido de la norma, en la que no existen pautas claras o tendencias que contribuyan a dilucidar si en caso de duda se inscribe o no. Es decir, no existe un mandato concreto respecto de esta situación, con lo que, ante estos casos los registradores proceden de forma discrecional, pudiendo sus actos estar en oposición con otras normas jurídicas, lo cual puede ser considerado o no así de esa manera. Sin embargo, se estima que los actos de los registradores al ser de orden público están llamados a ser claros, específicos, transparentes y uniformes, lo que como tal no ocurre, generando así la necesidad de reformar la normativa registral para poder disponer de un criterio estandarizado y mandatorio que establezca como proceder en casos de duda.

En este caso, lo que se requiere saber, es si se inscribe o no una demanda de expropiación en el Registro de la Propiedad en el caso de desconocerse al propietario de un bien inmueble, concretamente al haber exclusivamente posesionarios. Es por tal motivo, que lo expuesto de parte del mencionado autor representa un criterio orientador de la presente investigación, en la que básicamente se puede considerar como sumamente necesario promover y hacer efectiva una reforma a la Ley de Registro, para así evitar problemas como los ya descritos en la elaboración de este documento de examen complejo.

2.2.2 Bases teóricas

2.2.2.1 El derecho registral

Se puede precisar que el derecho registral es: “un derecho de fundamento de la fe pública” (MONTES, 1967, p. 38). Este es un derecho que se constituye por tal elemento de la fe pública, dado que, trata de socialmente certificar la validez de un acto de registro. Dicha validez es la encargada de refrendar la legitimidad del acto frente al resto de la comunidad jurídica. En consecuencia, todo aquello que deba ser registrado tiene que someterse a las normas jurídicas del derecho registral, lo que se debe a la connotación de derechos de dominio o propiedad.

| Asimismo, se dispone que: “Las actividades de registro son un protocolo de organización de la situación jurídica de bienes inmuebles respecto al dominio” (RIMASCCA, 2015, p. 78). Efectivamente, tales protocolos son los que se encargan de enrumbar los actos que puedan de una u otra manera afectar el estatus de dominio de los bienes inmuebles. De esa manera, se trata de proceder con certeza en materia de derecho registral, lo que es justificable considerando que ningún bien inmueble en la realidad quedaría en la deriva jurídica. Bien se tiene a manifestar que, los protocolos de registro son los instrumentos que otorgan la vida jurídica a un bien inmueble por medio de su historial.

El derecho registral en alusión a lo anterior reconoce: “un régimen de certificación de la historia que modifica y extingue el dominio de los bienes inmuebles” (PÉREZ, 1997, p. 47). En relación con este concepto, se puede determinar que el derecho registral es un derecho de certificación del dominio, sea para constatar y tener el registro de esos cambios de dominio, o bien para reconocer que ese dominio se encuentra extinto. En síntesis, el derecho registral es un derecho de verificación del estado de dominio de un bien inmueble. Tal verificación consta en documentación o registros públicos que avalen como es de precisar el historial del dominio de dicho bien.

2.2.2.2 La fe pública y su contexto registral

Al respecto de este elemento teórico se puede señalar: “La fe pública es un elemento constitutivo de la actividad registral” (CAICEDO, 2001, p. 75). Este elemento del derecho notarial es el crédito social del depósito de la fe pública que es avalada por un notario o registrador. Esto procede según los ámbitos de sus competencias, las mismas que se encuentran regladas, cada una de acuerdo con su propia normatativa. Es decir, que un acto de registro bien se puede considerar como un hecho de fe registral. Tal fe es la que brinda la certeza de los antecedentes de actos de connotación pública.

Dentro de la misma línea doctrinal de la fe pública se reseña: “La fe pública es el elemento que otorga valor jurídico a un acto de registro de bienes inmuebles” (GARCÍA, 1988, p. 88). En tal registro, lo que se busca de parte del registrador de la propiedad es dar lugar a la extensión de la seguridad y confianza del estado de un bien en cuanto a las transacciones de las que hubiera sido objeto. En tal medida, la fe pública es el elemento validante de un acto que se desprende de un protocolo de registro el que es de carácter público.

Se reconoce respecto de la fe pública y su relación con el derecho registral: “la fe pública es el reconocimiento que se pretende adquirir para la validez de una

transacción que modifica el estado de dominio de un bien inmueble” (RODRÍGUEZ, 2016, p. 75). Por lo tanto, la fe pública no solo obedece a la línea o perspectiva del derecho notarial, sino que se vincula con el derecho registral. Este vínculo se fundamenta por el hecho que se constata un acto del que se tiene que proceder a certificar de su realidad, esto es como se mencionó, el acreditar el historial de dominio de un bien inmueble.

2.2.2.3 El derecho real

El derecho real implica: “El derecho real sobre un bien consiste en la constitución de un acto de dominio de un bien sobre el que se ejerce la facultad de propiedad” (GATTI & ALTERINI, 1980, p. 40). Este derecho se caracteriza por ser el elemento jurídico de afianzamiento de la propiedad de una persona sobre un bien determinado. El derecho real es el elemento constitutivo de la propiedad, dado que, se trata de corroborar o reafirmar la propiedad sobre un bien tangible. Por consiguiente, toda propiedad es un elemento real verificable en su dominio, razón por la cual se establece que se trata de un derecho real.

El derecho real igual comprende: “El asentamiento del dominio y propiedad de los bienes, para así gozar de las rentas o beneficios que estos puedan reportar” (CLEMENTE, 1927, p. 28). Dicho asentamiento, lo que expone es un elemento de estabilidad, el cual es imprescindible y estrictamente mandatorio para reconocer que existe una propiedad. Las propiedades como tales se caracterizan por cierto presupuesto de la mencionada estabilidad, mediante la que se trata de aprovechar los beneficios de un bien de naturaleza inmueble. Los frutos o rentas lógicamente que suponen un factor constitutivo de la propiedad.

Por otra parte, se reconoce: “El derecho real es un derecho de propiedad raíz, por el cual se certifica el dominio de un bien inmueble” (DE CASTRO, 2000, p. 43). Se dice que es un derecho de propiedad raíz porque el bien inmueble es un bien estático y afincado en un sitio concreto. Por dicho motivo, es que se trata de tutelar todo acto

relacionado sobre tales bienes inmuebles, considerando que al estar fijo en un sitio, eso le otorga más valor y aprovechamiento de los frutos o rentas que pueda generar. Según lo manifestado, es por aquello que el derecho real es un derecho de certificación de dominio o propiedad de bienes inmuebles.

2.2.2.4 El derecho de posesión

El derecho de posesión se encuentra como parte de los derechos reales por tratar de ejercer de forma ficta o no consolidada el dominio de un bien, en este caso, se asume que la posesión es explicada en la línea de los bienes inmuebles: Al respecto ESPÍN (1965) propuso:

La posesión es un acto que se asemeja a la propiedad, pero en realidad es una tenencia, ocupación y goce de la cosa sin tener un dominio en calidad de dueño que se halle plenamente reconocido por los debidos registros públicos. Sin embargo, la posesión es capaz de conferir ciertos derechos para gozar del bien y gozar de la propiedad en un futuro con el debido reconocimiento (p. 41).

La posesión representa un acto que tiene similitud con la propiedad, pero en sí no lo es como tal. Más bien, la posesión implica un cuasi dominio el que no se perfecciona dado que, la calidad de dueño no se encuentra refrendada en registros públicos. Sin dicha certificación de dominio el poseedor no puede por completo gozar o aprovechar de las utilidades que representa el bien inmueble del que se halla en posesión. Por lo tanto, para que tal reconocimiento sea posible, el poseedor debe inscribir el dominio en el registro de la propiedad, precisamente para que su persona sea reconocida en tal calidad, esta es la de propietario.

Igualmente, es menester precisar que para PEÑA (2006) el derecho de posesión presenta algunas características que las detalló a continuación:

El derecho de posesión determina la ocupación y la tenencia de un bien, pero no es lo mismo que el ser el dueño absoluto lo que implica imponer la voluntad y el señorío pleno y amplio para disponer libremente de un bien inmueble, pero, de una u otra manera da lugar a que se respete tal

condición por parte de terceros hasta que se perfeccione el dominio o propiedad (p. 74).

La posesión como tal implica ocupación, pero no pasa de un aspecto de una forma de tenencia que no trasciende a actos ejecutivos de dominio pleno. Ante esta falta de consolidación del dominio, el poseedor de un bien inmueble no puede por consiguiente efectuar actos a libre disposición como si fuese el propietario en sentido auténtico del bien inmueble sobre el que está en posesión. Esto se debe a que el Registro de la Propiedad en función de su rol verificador exigirá que se acredite la propiedad y no la posesión. Por dicho motivo, el derecho de posesión no es netamente un dominio en sí.

Por consiguiente, el derecho de posesión también es reconocido como: “Un derecho que permite ejercer cierto tipo de dominio restringido, es decir, que no es plenamente efectivo frente a terceros” (ORTÍZ, 2010, p. 42). El dominio restringido es la falta de un dominio total, es decir, que se supedita a condiciones, las cuales deben ser cumplidas a cabalidad o a entera satisfacción, para que así, de esa forma, el dominio o propiedad sobre un bien inmueble sea reconocido. Por consiguiente, toda limitación a un derecho real es una limitación al derecho de dominio o propiedad, del cual se ve afectado el posesionario.

Finalmente, se podría señalar que: “La posesión difiere de la propiedad porque a pesar de tener un bien inmueble el posesionario reside, pero no tiene el reconocimiento social del dominio” (GÓMEZ, 1993, p. 65). Esta diferencia estriba justo en ese detalle, el hecho de la residencia, pero la misma no es per sé un acto que constituya por sí sola el perfeccionamiento o concreción del dominio. El derecho de propiedad sobre un bien inmueble no solo consiste por una mera residencia. Este derecho de propiedad entraña el hecho que la persona que ocupe el bien, esté en capacidad legal de poder disponer libremente de él.

2.2.2.5 Las acciones posesorias y su fundamento

En cuanto a las acciones posesorias se menciona: “Estas acciones consisten en el ejercicio de procedimientos que tienden a conservar la posesión y constituir en lo posterior el dominio” (LAGARMILLA, 1930, p. 22). Estas acciones son las que buscan tratar de afianzar el dominio, el cual en lo sucesivo se constituya en el futuro en un dominio o propiedad. Esta pretensión de propiedad se efectiviza en el instante en el que, el dominio es determinado como un derecho que es abjudicado a quien haya estado ejerciendo la posesión del bien inmueble, y producto de ello, esté buscando regular su situación jurídica para así asegurar una propiedad a su nombre.

Las acciones posesorias determinan: “El intento en que se trata de justificar la posesión con miras a un dominio” (HABA, 1978, p. 48). La justificación es el paso precedente al dominio, por lo que el poseedor está obligado a acudir a instancias judiciales y administrativas que le ayuden a que tal dominio le sea otorgado. La instancia judicial es cuando acude a ejercer la acción posesoria en las judicaturas civiles del Estado. La instancia administrativa es cuando el poseedor debe inscribir el título de dominio en los entes de registro respectivos.

Por otra parte se considera: “Las acciones posesorias son la pretensión de conservar el estatus de poseedor para beneficiarse del bien del cual se obtuvo su posesión, para así evitar perderla de parte de terceros” (DASSEN, 1966, p. 56). La conservación del estatus es simplemente como se dijo en líneas anteriores la justificación de estar en posesión, para desde ese elemento progresivamente desarrollando los presupuestos que configuren el dominio. Esta acción se ve motivada, porque natural y lógicamente se reconoce que siempre habrá terceras personas, las que pugnarán por hacer efectivo el reconocimiento de un bien como suyo.

2.2.2.6 Conceptualización del acto administrativo

El acto administrativo es un acontecimiento por el cual “la administración estatal manifiesta o exterioriza su voluntad frente a los administrados” (LUSVIA, 2011, p. 21). Este acto implica que se cumple con una acreditación y satisfacción de la voluntad del ente administrativo en representación de los deberes del Estado. Dichos intereses y deberes el Estado a través de sus entidades de servicio público, los hacen valer frente a la sociedad, lo que acontece por medio de decretos, resoluciones o todo tipo de mandato que justifique una necesidad pública para que los entes estatales obren conforme a sus facultades. En esencia, todo esto se manifiesta en la medida que las facultades de los entes estatales estén regladas.

Por consiguiente, se debe enfatizar: “El acto administrativo es el plano de la acción de los intereses de la administración pública” (DROMI, 2008, p. 31). Esta actuación da lugar a que se busque la satisfacción de las necesidades públicas. Por otra parte, se reconoce que: “La satisfacción de los intereses públicos es la razón de ser del Estado” (PARADA, 2017, p. 24). Es así que, en la medida que el Estado cumpla con la satisfacción de tales intereses se podrá entender mejor su voluntad. Dicho entendimiento, es uno de los pilares edificadores de toda actividad de los entes estatales cuando intervienen en los derechos de los particulares.

2.2.2.7 Conceptualización de la utilidad pública

Se dice que la utilidad pública es “la necesidad del Estado expuesta en servicio de la ciudadanía en la que procede la expropiación de un bien inmueble” (LOZANO, 1994, p. 24). Este requerimiento de expropiación es motivado por una necesidad ciudadana, la misma que no podrá ser cubierta de otra manera que mediante una acción similar al despojo. De tal manera, el Estado logra acceder a un bien, el cual le permite hacer efectivas sus prestaciones en favor de la ciudadanía en función de sus intereses.

Del mismo modo, se dispone que: la utilidad pública es el justificativo del Estado para expropiar a una persona de sus bienes inmuebles porque de ellos se considera se puede satisfacer el cumplimiento de una política pública” (GONZÁLEZ, 1927, p. 25). Las políticas públicas requieren de una fuente para que se sustenten, es así que, la expropiación es una de las fuentes que provee el recurso para que las entidades estatales estén en mejores condiciones o capacidad de satisfacción de las necesidades públicas. Una vez obtenido ese recurso, el Estado sabrá disponer la forma adecuada para que se haga efectiva la satisfacción de la necesidad pública.

Adicionalmente, se reconoce: “La utilidad pública es el provecho que se puede obtener desde un bien particular, para así convertirlo en un bien general o de dominio público” (ARCINIEGAS, 1926, p. 18). Esta utilidad certifica la conversión de un bien de referencia de propiedad individual o de particulares, a un estamento de orden público, en la que la ciudadanía está en la posibilidad de acceder a un bien que tiene como propósito satisfacer las necesidades o requerimientos sociales. Esto constituye la razón de ser o la motivación que precede los actos de expropiación, lo que obra en mérito de la utilidad pública.

2.2.2.8 Naturaleza jurídica de la expropiación

Esta naturaleza se encuentra fundamentada por: “La necesidad de solventar políticas públicas de servicio a la ciudadanía, la mismas que recurren a la expropiación como su medio más efectivo” (ROJAS, 1921, p. 18). Este medio se supone que es el más efectivo por cuanto se sobreentiende que el Estado ha trazado una planificación. Dentro de tal planificación, se asume que el ente estatal ha definido tanto la política de servicio público a cumplir, así como también la forma por la cual la hará efectiva, por lo que se dispone del criterio de claridad y especificidad de qué es lo que se va a realizar a través del bien expropiado.

De igual forma se establece: “La expropiación es natural al derecho administrativo y se vincula con matices de derecho civil porque de dicho acto se

irrumpe en el derecho de propiedad de un particular” (CASTANEDA, 1933, p. 43). Al no estar relacionado ese particular con el Estado, existe una vinculación de un acto que de carácter administrativo se traslada a la esfera de lo civil, esto por el hecho de pretender tomarse un bien de un particular para mediante él satisfacer una necesidad pública. Tal necesidad, en consecuencia es considerada como potencialmente satisfecha por medio de la expropiación de un bien inmueble.

Se asume también que: “La expropiación es parte del derecho administrativo porque es una característica del Estado aprovechar recursos públicos y privados para satisfacer las necesidades de todas las personas en la comunidad” (RAMÍREZ, 1957, p. 32). Este hecho de carácter administrativo implica que los recursos públicos y privados convergen dentro de un factor común. Tal factor común es el servicio a la ciudadanía, la que se ve satisfecha por la forma de cómo el Estado haya razonado el uso de los recursos en beneficio de los intereses ciudadanos.

2.2.2.9 Seguridad jurídica

La seguridad jurídica consiste en: “la certeza de las normas y procedimientos a aplicar jurídica y administrativamente en un asunto determinado” (LUNA, 2015, p. 38). Se acota de la misma manera que: “La seguridad jurídica es la convicción de qué es lo que se tiene que hacer a nivel judicial y administrativo” (GARCÍA, 2012, p. 48). Estas precisiones están encaminadas a corroborar que lo que se pretende en todo proceso para que sea transparente el accionar del Estado es acreditar certeza, la que es un valor que caracteriza a los procedimientos que involucren a los derechos de los ciudadanos.

Finalmente, se acota: “La seguridad jurídica es la validez sustancial de todo procedimiento donde se decidan derechos de las personas, tanto a nivel individual como colectivo, y en el nivel social y particular” (PALMA, 1997, p. 74). Este elemento de la seguridad jurídica, como tal implica que, los derechos trascienden a distintos tipos de personas, las que exigen o demandan que los procesos en los que se vean

involucrados sus derechos sean claros, transparentes. De ese modo, se podrá disponer de ese grado de certeza relacionado con la pertinencia de la medida, en este caso en relación con las expropiaciones de bienes inmuebles por declaratoria previa de utilidad pública.

2.2.3 Definición de términos

Derechos reales. –

Los derechos reales son aquellos derechos de esencia patrimonial, los mismos que están caracterizados por regular las relaciones patrimoniales, esencialmente de bienes muebles e inmuebles que se produzcan entre persona naturales y jurídicas. Los derechos reales por su naturaleza se conceden sobre los mencionados bienes de orden tangible, siendo que dichos derechos son parte del derecho civil y se relacionan con el derecho registral.

Expropiación. –

La expropiación es un acto por medio del cual el Estado a través de sus instituciones despoja de sus bienes inmuebles o propiedades raíces a las personas que ejercen su calidad de dueños. Este despojo se produce por el hecho que el Estado considera que el bien, ya sea terreno o edificación representa una utilidad pública para el Estado, quien mediante aquel ejecuta alguna obra o prestación social, y procede a pagar una compensación económica a la persona expropiada de su derecho de propiedad o posesión.

Inscripción de bienes inmuebles. –

La inscripción de bienes inmuebles es un acto por el cual se registran dentro de un protocolo de carácter público en la que se destaca el historial de dominio, el cual comprende: el origen del bien, características, trasposos de dominio, gravámenes,

propietarios y toda información cuanto sea necesaria para proceder a ejecutar otros actos que afecten dicho dominio.

Posesión. –

Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o ánimos (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).

2.3 METODOLOGÍA

2.3.1 Modalidad

La modalidad que caracteriza al desarrollo de este examen complejo es la modalidad **cuantitativa**. Esta modalidad se ha aplicado por el hecho que esta investigación sustenta su enfoque científico y jurídico desde las perspectivas de la doctrina y las normas jurídicas. Aquello contribuye a una adecuada descripción del problema y aporte de posibles soluciones.

2.3.1.1 Categoría

La categoría que forma parte de la elaboración de este examen complejo es la **no interactiva**, debiéndose a que no ha sido necesario de la colaboración, concurso o aporte de terceras personas con el desarrollo de la investigación. En consecuencia, la labor investigativa se ha llevado a cabo de forma personal sin concurrencia de otros sujetos ajenos a la investigación.

2.3.1.1.1 Diseño

El diseño de esta investigación comprende el **análisis de conceptos**, el mismo que consiste en seleccionar las referencias más importantes de la doctrina y que describan de la mejor manera los elementos que constituyen al problema. Por medio de este tipo de diseño, lo que se pretende es argumentar doctrinalmente el tema con un enfoque que mejor se aproxime a la descripción de los componentes del problema investigativo.

2.3.2 Población y muestra

Tabla 1

Población y muestra

| UNIDADES DE OBSERVACIÓN | POBLACIÓN | MUESTRA |
|---|------------------|----------------|
| LEY DE REGISTRO ART. 11 | 57 artículos | 1 artículo |
| CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ART. 1000 | 1017 artículos | 1 artículo |
| CÓDIGO CIVIL ARTS. 685 inc. 2 y 715 | 2424 artículos | 2 artículos |
| CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL ART. 282 | 730 artículos | 1 artículo |
| CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS ART. 146 INC. 5 | 439 artículos | 1 artículo |

Elaborado por: Abg. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

2.3.3 Métodos de investigación

2.3.3.1 Métodos Teóricos

Se aplicó el método de **análisis** de la doctrina, la cual se vincula con los elementos o características más esenciales del problema, de los mismos elementos se puede detectar algún criterio de solución, los cuales son deducibles desde los fundamentos que se imponen desde las mismas premisas de la doctrina.

El método **deductivo** abarca desde los casos de desconocimiento del titular de un dominio hasta la materialización efectiva de las demandas de expropiación. Por lo tanto, la demanda debe ser inscrita reconociendo adecuadamente el historial del inmueble que es objeto de la litis de expropiación; que no solo se refiere al dominio sino a todas las actuaciones que se circunscriban a dicho inmueble.

El método **inductivo** comprende desde el desconocimiento de inscribir la demanda en un folio real o personal hasta la negativa de inscripción del registrador de la propiedad, lo que afecta el proceso de expropiación por lo que se saturan los trámites y requerimientos de carácter judicial a los registradores.

La **síntesis** de los preceptos jurídicos de derecho civil, penal y registral es la que determina cuál es el problema y del mismo modo, dicho método permite su respectiva solución.

El método **histórico y lógico** es el que establece la génesis del problema y cómo este se ha desarrollado progresivamente en la esfera del derecho registral. Esto además de las connotaciones de derecho civil en cuanto a temas de bienes que también le son inherentes.

2.3.3.2 Métodos Empíricos

En cuanto a los métodos empíricos empleados se dispuso la **guía de observación documental** la que colabora con el estudio de la normativa de derecho

registral y de derecho civil en temas de expropiación de bienes inmuebles y las limitaciones a los derechos reales de propiedad.

2.3.3.3 Métodos Matemáticos

Respecto de estos métodos, los mismos no han sido aplicados por el hecho que no se han efectuado encuestas o presentación alguna de datos estadísticos o cuantitativos que requieran ser tabulados, lo que se debe al enfoque netamente doctrinal y jurídico de la investigación.

2.3.4 Procedimiento

1. Determinación de las normas jurídicas que son expuestas y descritas en el análisis de los resultados. Estas normas tienen como propósito fundamentar la problemática jurídica de la actividad registral en caso de expropiaciones y desconocimiento del titular del dominio.
2. Del análisis de las normas jurídicas que forma parte del caso de estudio, se fundamenta el problema de la investigación en el plano del derecho registral.
3. Formular las conclusiones de la investigación, las que guardan relación con los objetivos de la misma, tanto a nivel general como específico. Del mismo modo, existe vinculación de las conclusiones con la pregunta principal y las preguntas complementarias de la investigación. Esto permite determinar los aspectos más relevantes a ser resueltos de acuerdo con el problema en la perspectiva del derecho registral.
4. Redacción de las recomendaciones como parte de las soluciones que se deben aplicar al problema de investigación.

5. Exposición de las principales fuentes doctrinales y bibliográficas empleadas para una adecuada estructuración de todos los apartados y capítulos del examen complejo, especialmente de las bases teóricas que son las que establecen todos los fundamentos que permiten la comprensión de los elementos del problema y de la solución en el proceso científico- investigativo.

CAPÍTULO III
CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS

3.1.1 Base de Datos Normativos

Tabla 2

Unidades de análisis

| CASOS DE ESTUDIO | UNIDADES DE ANÁLISIS |
|---------------------------------------|---|
| LEY DE REGISTRO ART. 11 | Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibile como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; |

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

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

5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,

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

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

De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Si se mandare por el Juez o el Tribunal Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

b) (Sustituido por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, num.

2, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010). - Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;

c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;

e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,

| | |
|--|--|
| | g) Los demás que la Ley le imponga (YEROVÍ, s.f.). |
| <p style="text-align: center;">CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL</p> <p style="text-align: center;">ART. 1000</p> | <p>Art. 1000.- El juez dispondrá la inscripción en el registro de la propiedad, en el registro mercantil o en la jefatura de tránsito, según el caso, de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales antes de que se cite con la demanda se realizará la inscripción, que se comprobará con el certificado respectivo. La omisión de este requisito será subsanable en cualquier estado del juicio, pero constituye falta susceptible de ser sancionada con amonestación por escrito o multa; al efecto, la jueza o el juez deberán comunicar del particular al respectivo director provincial del Consejo de la Judicatura para que proceda a sustanciar el correspondiente sumario administrativo.</p> <p>La inscripción de la demanda no impide que los bienes se enajenen válidamente en remate forzoso y aún de modo privado, pero el fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada</p> |

contra el adquirente, aunque éste no haya comparecido en el juicio. Hecha la inscripción del traspaso de dominio, el registrador la pondrá en conocimiento del juez de la causa, dentro de tres días, mediante oficio que se incorporará al proceso.

Si el vendedor citado con la demanda, no diere aviso al comprador del litigio sobre la cosa que se vende, será culpable de fraude, además de los daños y perjuicios causados al comprador. Se presumirá la falta de dicho aviso si no hay constancia de ello en el instrumento de compra-venta.

Si la sentencia fuere favorable al actor, el juez ordenará que se cancelen los registros de transferencia, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.

Caducará la inscripción de la demanda, si dentro de los tres meses siguientes a ésta, no se hubiere citado al demandado, y en todos los casos en que se declare el abandono de la primera instancia o del juicio (HONORABLE CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2005).

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">CÓDIGO CIVIL</p> <p style="text-align: center;">ARTS. 685 inc. 2 y 715</p> | <p>Art. 685 in. 2.- Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, quedará éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.</p> <p>Art. 715.- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.</p> <p>El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2016).</p> |
| <p style="text-align: center;">CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL</p> <p style="text-align: center;">ART. 282</p> | <p>Art. 282.- Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente. - La persona que incumpla órdenes, prohibiciones específicas o legalmente debidas, dirigidas a ella por autoridad competente en el marco de sus facultades legales, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.</p> <p>La o el servidor militar o policial que se niegue a obedecer o no cumpla las órdenes o resoluciones legítimas de autoridad competente, siempre que al hecho no le corresponda una pena privativa de libertad superior con arreglo a las disposiciones de este Código, será sancionado con pena privativa de libertad de tres a cinco años.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Se aplicará el máximo de la pena prevista en el inciso segundo de este artículo, cuando la o el servidor militar o policial desobedezca o se resista a cumplir requerimientos legítimos de la Policía, en su función de agentes de autoridad y auxiliares de la Fiscalía General del Estado (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2014).</p> |
| <p>CÓGIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS</p> <p>ART. 146 INC. 5</p> | <p>Art. 146.- Calificación de la demanda. Presentada la demanda, la o el juzgador, en el término máximo de cinco días, examinará si cumple los requisitos legales generales y especiales que sean aplicables al caso. Si los cumple, calificará, tramitará y dispondrá la práctica de las diligencias solicitadas. (...) El juez dispondrá la inscripción en el registro correspondiente, de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias (...) (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2015) .</p> |

Elaborado por: Abg. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez

3.1.2 Análisis de los Resultados

El artículo 11 de la **Ley de Registro** precisa que no existe en sí como tal una precisión respecto de los casos de establecimiento de pautas para reconocer lo que se debe de hacer, esto en cuanto a determinar si se debe o no inscribir la demanda de expropiación cuando se desconoce al propietario de un bien inmueble, en lo que en sí solamente se dispone como dato informativo el hecho de saber que existe un posesionario. Por lo tanto, tal vacío de la ley es la que dificulta el desarrollo de las actividades y competencias de los registradores de la propiedad en el Ecuador, los que se ven limitados en su accionar ante esta falta de precisión en la norma.

El artículo 1000 del derogado **Código de Procedimiento Civil** establece en su tenor literal la obligación de registro de la demanda de expropiación. No obstante, dicha norma tampoco clarifica la situación de incertidumbre que invade el rol de los registradores de la propiedad, quienes ven la limitante ante la falta de precisión de las normas. Tal situación no hace otra cosa que corroborar que las normas en materia registral necesitan de una actualización, la misma que contribuiría a facilitar los procedimientos registrales.

El artículo 685 inciso segundo del **Código Civil** establece que cuando un tercero edifica en propiedad particular le asiste el derecho para cobrar un justo precio por encontrarse en posesión de lo que construyó. En tanto que el artículo 715 de la norma *ibídem* precisa que la posesión está orientada a quien tenga la cosa en lugar del propietario, recibe la calidad de dueño pudiendo hacer valer dicho derecho por medio de una declaración juramentada ante notario.

La disposición del artículo 282 del **Código Orgánico Integral Penal** establece una pena privativa de libertad, la cual es la que insta a que los registradores de la propiedad inscriban las demandas de expropiación, esto a pesar que no existen las pruebas o fundamentos que justifiquen quién es el propietario de dicho bien inmueble expropiado de parte de una entidad del Estado. Por consiguiente, se tiene que precisar, que la orden de autoridad competente en este caso proviene los jueces de lo civil, dado que, son ellos quienes tienen la competencia para establecer tal disposición.

Por último, el **Código Orgánico General de Procesos** en su artículo 146 inciso quinto, establece la orden de inscripción de la demanda de expropiación. Sin embargo, esta no se armoniza con lo que dispone la Ley de Registro. De tales inconsistencias, incompatibilidades e imprecisiones normativas es que se genera el hecho de incertidumbre para los registradores de la propiedad. Por lo tanto, en este aspecto es que radican los fundamentos para proponer las reformas a nivel de la Ley de Registro, para así, de esa manera disponer de protocolos de inscripción más claros y ágiles en el despacho de los asuntos que sean de su competencia.

3.2 CONCLUSIONES

Se procede a la contestación de las preguntas de la investigación, por lo que conforme con la **pregunta principal** se señala que, se debe reformar la Ley de Registro para proceder al registro de demandas de expropiación de bienes inmuebles de forma más clara, dinámica y precisa. Esto se tiene que producir aun cuando se desconozca al propietario del bien inmueble expropiado de parte del ente estatal. De tal manera, se facilita la labor de los registradores en virtud que se expone un mandato claro y no potestativo en función de lo que estime el registrador.

En relación con la **primera pregunta complementaria de la investigación** se reconoce que la expropiación es un acto por el cual una entidad del Estado adquiere a cambio de una compensación económica el bien inmueble de un particular, el cual deberá abandonarlo dado que, el Estado establece que sobre ese bien existe una declaratoria de utilidad pública. Tal declaratoria ayuda a que, se justifique la expropiación como parte de la función del Estado en cuanto a la satisfacción de las necesidades públicas de sus ciudadanos. Parte del proceso de expropiación es que el Estado obtenga el dominio del inmueble a través de escritura pública cuando se llega a un acuerdo directo entre las partes. Sin embargo, cuando dicho acuerdo no es posible es necesario el inicio de un proceso judicial a fin de obtener el justo título

Respecto de la **segunda pregunta complementaria de la investigación** se determina que los vacíos legales dentro de la Ley de Registro son los que se deducen ante la falta de reconocimiento para inscribir la demanda de expropiación en un folio real o personal. Por lo tanto, como corresponde, se tiene que reformar dicha ley para que los registradores de la propiedad dispongan de una orientación clara y específica que les lleve a cumplir con sus roles de registro. En tal virtud, los registradores como tal requieren que se efectúen dichas reformas a la Ley de Registro.

En virtud de la **tercera pregunta complementaria de la investigación**, se precisa que, los problemas enfrentan los registradores de la propiedad ante el desconocimiento del propietario de un bien inmueble consisten en saber si se inscribe o no por la controversia que existe entre lo que se dispone dentro de la Ley de Registro,

el Código Orgánico General de Proceso y el Código Orgánico Integral Penal. Por consiguiente, se reconoce que estas lagunas de la primera ley enunciada son las que dan lugar a desconocer qué tipo de normas y medidas aplicar para la inscripción de la demanda de expropiación, en aquellos casos en los que solo se conoce la existencia de un posesionario y no de un titular del dominio, esto sin que exista un criterio adecuado para resolver el conflicto que de ellas emana.

Por último, en la **cuarta pregunta complementaria de la investigación**, se procede a contestar que el expropiante y el expropiado se ven afectados por la no inscripción de la demanda de expropiación de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad por el hecho que se produce saturación, dilación y falta de agilidad en el trámite registral, puesto que el Estado tiene inconvenientes para expropiar, y de parte del expropiado, a este se le dificulta acceder al pago de su compensación económica. Por lo tanto, el Estado y las personas expropiadas se ven perjudicadas puesto que no pueden acceder a una satisfacción pronta y oportuna de sus intereses.

3.3 RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los asambleístas reformar la Ley de Registro como una medida que le permita reconocer a los registradores un procedimiento reglado y uniforme para la inscripción de las demandas de expropiación en el Registro de la Propiedad, aun en los casos que se desconozca al propietario de un bien inmueble. Esta reforma contribuye a la tutela de los derechos de propiedad tanto del ente expropiante como de la persona expropiada, esto considerando que estas partes están vinculadas por lo disposición de un acto administrativo que restringe el dominio, uso y goce del bien inmueble objeto de expropiación.

2. Se propone a los asambleístas considerar cambios jurídicos de carácter estructural en las normas registrales. En la medida que, la legislación registral guarde conformidad con los avances de la tecnología sustentados en una nueva orientación de derecho registral, se dará como resultado la tramitación de procedimientos registrales mejor adecuados a la realidad y a las necesidades de las partes. Por consiguiente, se logrará modernizar el modelo de registro arcaico que aún se evidencia desde las normas registrales en el derecho ecuatoriano.

3. Se exhorta a la comunidad jurídica a que se profundicen los estudios del derecho registral en el Ecuador. Esto se debe a que, los aspectos elementales de derecho registral son poco conocidos en el país. Es por este motivo que mediante los estudios de derecho registral de mayores avances y contenidos investigativos, se reducirán el número de imprecisiones al momento de registrar actos que modifiquen o afecten el derecho real de las personas. Esto se halla justificado porque los derechos reales por motivos de interés sobre la propiedad, tienden a ser afectados de una u otra manera.

BIBLIOGRAFÍA

Arciniegas, J. (1926). *Expropiación por causa de utilidad pública*. Bogotá: imprenta de sur américa.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2014). *Código orgánico integral penal*. Quito: registro oficial n° 180 de 10-feb-2014.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2015). *Código orgánico general de procesos*. Quito: registro oficial suplemento 506 de 09-dic-2015.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2016). *Código civil*. Quito: r.o #46 del 22-may-2016.

Caicedo, E. (2001). *Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica: teoría general, derecho comparado, derecho colombiano*. Bogotá : temis.

Castaneda, U. (1933). *La expropiación por causa de utilidad pública*. México: unam.

Clemente, F. (1927). *El prelegado en el derecho romano y en el derecho moderno*. Madrid: reus.

Código Orgánico Integral Penal. Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2014). Quito: Registro Oficial n° 180 de 10-feb-2014.

Código Orgánico General de Procesos. Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2015). Quito: registro oficial suplemento 506 de 09-dic-2015.

Código de Procedimiento Civil. Honorable Congreso de la República del Ecuador. (2005). Quito: Registro Oficial Suplemento 58 de 12-jul-2005.

Código civil. Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2016). Quito: Registro Oficial Suplemento 46 de 22-may-2016.

- Dassen, J. (1966). *Acciones posesorias*. Buenos aires: abeledo perrot.
- De Castro, G. (2000). *La obligación real en el derecho de bienes*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Dromi, J. (2008). *Acto adminsitrativo*. Buenos Aires: ciudad Argentina.
- Espín, d. (1965). *La adquisición de la posesión inmaterial en el derecho español*. Salamanca: Universidad de Salamanca.
- García, J. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid: civitas.
- García, R. (2012). *El valor de la seguridad jurídica*. Madrid: Iustel.
- Gatti, E., & Alterini, j. (1980). *El derecho real: elementos para una teoría general*. Buenos Aires: Lexisnexis.
- Gómez, E. (1993). *El derecho real de superficie*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- González, L. (1927). *La expropiación por causa de utilidad pública*. Caracas: tip Americana.
- Haba, E. (1978). *Naturaleza jurídica de las acciones posesionarias*. San José de Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Honorable Congreso de la República del Ecuador. (2005). *Código de procedimiento civil*. Quito: Registro Oficial Suplemento 58 de 12-jul-2005.
- Lagarmilla, A. (1930). *De las acciones posesorias*. Montevideo: Editorial Montevideo.
- Lizarazu, B. (1952). *La expropiación* . Bogotá: Pontifica Universidad Católica Javeriana.
- Lozano, E. (1994). *La expropiación forzosa, por cuasa de utilidad pública y en interés del bien común, en el derecho romano*. Zaragoza: mira.

- Luna, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid: Dkinson d.l.
- Lusvia, S. (2011). *Acto administrativo*. Santa Fe: el cid editor.
- Montes, A. (1967). *El tercero registral en el derecho venezolano*. Caracas: Universidad Central de Venezuela.
- Ortíz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Palma, J. (1997). *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Parada, J. (2017). *Derecho administrativo*. Madrid: Ediciones Académicas.
- Peña, E. (2006). *El derecho de bienes*. Bogotá : Legis.
- Pérez, B. (1997). *Derecho registral*. México: Porrúa.
- Ramírez, a. (1957). *La noción de utilidad pública en el derecho administrativo mexicano*. Porrúa: méxico.
- Rimascca, A. (2015). *El derecho registral: en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rodríguez, L. (2016). *Elementos de derecho hipotecario*. Madrid: Wolters kluwer.
- Rojas, L. (1921). *La expropiación por cuasa de utilidad pública*. México: Imprenta Franco-Mexicana.
- Villalba, J. (2013). *Ciento cincuenta años de legislación inmobiliaria registral del ecuador*. Guayaquil: Editorial Megaleyes.
- Yeroví, C. (s.f.). *Ley de registro*. Quito: Presidencia de la República.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



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

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, JAHAIRA JANETH DELGADO RODRÍGUEZ con C.C: # 1312630161 autora del trabajo de examen complejo: ***“LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES ANTE EL DESCONOCIMIENTO DE TITULARIDAD DEL DOMINIO EN CASOS DE EXPROPIACIÓN”***, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

f. _____
Ab. Jahaira Janeth Delgado Rodríguez
C.C: 1312630161

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

| | | | |
|---|--|--|----|
| TÍTULO Y SUBTÍTULO: | LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES ANTE EL DESCONOCIMIENTO DE TITULARIDAD DEL DOMINIO EN CASOS DE EXPROPIACIÓN. | | |
| AUTOR(ES): | Ab. Delgado Rodríguez Jahaira Janeth | | |
| REVISOR(ES)/TUTOR(ES): | Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F. | | |
| INSTITUCIÓN: | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil | | |
| UNIDAD/FACULTAD: | Sistema de Posgrado | | |
| MAESTRÍA/ESPECIALIDAD: | Maestría en Derecho Notarial y Registral | | |
| GRADO OBTENIDO: | Magíster en Derecho Notarial y Registral | | |
| FECHA DE PUBLICACIÓN: | 31 de mayo del 2019 | No. DE PÁGINAS: | 39 |
| ÁREAS TEMÁTICAS: | Derecho Notarial, Bienes inmuebles | | |
| PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS: | Ley de Registro, Derecho Registral | | |
| RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): | | | |
| <p>La negativa de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad cuando se desconoce a su propietario representa un problema para los registradores de la propiedad en el Ecuador. Los registradores según el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 146 inciso 5 están obligados a la inscripción de las demandas de expropiación, obligación acentuada por la pena privativa de libertad de uno a tres años conforme el artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal cuando existe el incumplimiento de orden de autoridad competente. Sin embargo, otros registradores de la propiedad al no conocerse el propietario del inmueble se abstienen de inscribir la demanda de expropiación amparados por el artículo 11 de la Ley de Registro, que en su última causal establece en los casos de prohibiciones de inscripción “los demás que la ley imponga”. Esto genera una falta de certeza que evidencia un estado de incertidumbre sobre el destino del bien inmueble objeto del problema. Por lo tanto, el objetivo de este trabajo es fundamentar la reforma a la Ley de Registro para determinar una solución concreta a dicho problema. Sobre la metodología de la investigación se ha aplicado la modalidad cualitativa por ser un problema de ciencias jurídicas. La categoría es no interactiva por no precisarse trabajo de campo. El diseño de análisis de conceptos se orienta a entender las referencias teóricas y normativas. El resultado de esta investigación refleja la imprecisión normativa registral que obliga a la reforma de la Ley de Registro.</p> | | | |
| ADJUNTO PDF: | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | |
| CONTACTO CON AUTOR/ES: | Teléfono: 0980481257 | E-mail: jdelgado24@hotmail.com | |
| CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE): | Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry | | |
| | Teléfono: 0991521298 | | |
| | E-mail: mariuxiblum@gmail.com | | |