



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURÍSPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los  
efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos  
traslaticios de dominio**

**AUTOR:**

**Peñañiel Poveda Norma Isabel**

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

**TUTOR:**

**Ab. Mendoza Solorzano Adriana Lidia, Mgs**

**Guayaquil, Ecuador**

**26 de agosto 2019**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURÍSPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**, como requerimiento para la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**.

**TUTOR (A)**

f. \_\_\_\_\_  
**Peñafiel Poveda Norma Isabel**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
**Ab. Lynch Fernández María Isabel**

**Guayaquil, a los 26 del mes de agosto del año 2019**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURÍSPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Peñafiel Poveda Norma Isabel**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, **LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL ECUATORIANO Y LOS EFECTOS QUE GENERA LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS TRASLATICIOS DE DOMINIO**, previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2019**

**EL AUTOR**

f. \_\_\_\_\_  
**PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURÍSPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**

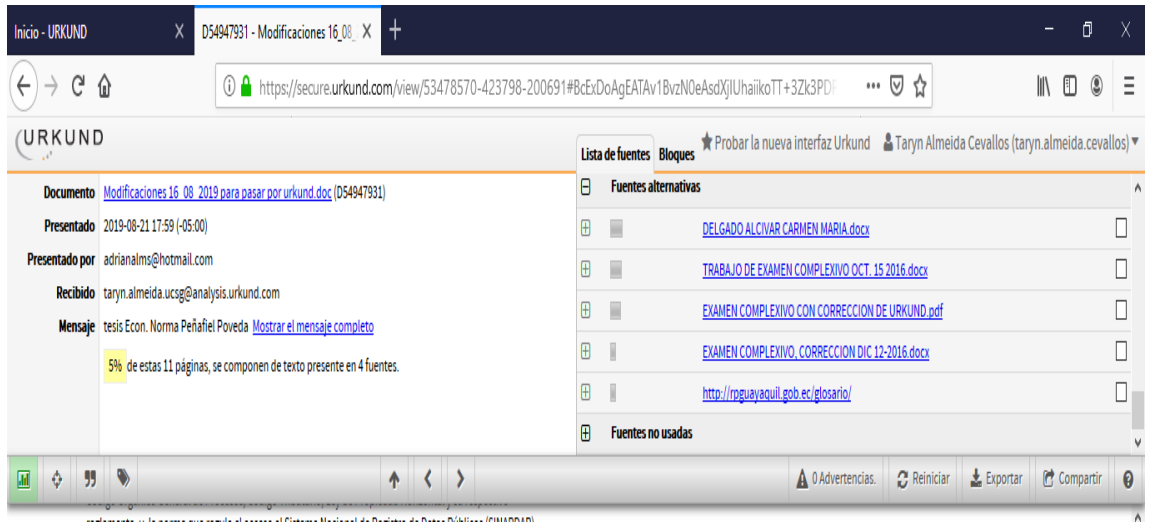
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL ECUATORIANO Y LOS EFECTOS QUE GENERA LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2019**

**EL AUTOR:**

f. \_\_\_\_\_  
**PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**

# REPORTE URKUND



TUTOR (A)

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

Peñafiel Poveda Norma Isabel

EL AUTOR

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

PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL

## **DEDICATORIA**

A Dios por permitirme culminar esta nueva etapa de vida; a mis padres, hermano, hermana política, y hermanos (+), quienes me incentivaron para continuar con mis estudios y lograr nuevas metas.

De manera especial al Mgs. Ab. Eloy Valenzuela Troya, Registrador de la Propiedad del cantón Samborondón, quien me motivó, convirtiéndose en mi mentor en el transcurso de esta nueva carrera que culmino que será de muchos éxitos en mi vida profesional.

# ÍNDICE

|   |   |
|---|---|
| INTRODUCCIÓN.....   | 2 |
| Capítulo I.....   | 3 |
| El Sistema registral y la seguridad jurídica en la legislación ecuatoriana..... | 3 |
| Situación Problemática.....   | 3 |
| Justificación e importancia.....  | 3 |
| Preguntas de investigación.....   | 4 |
| Pregunta principal de investigación.....  | 4 |
| Variable única.....   | 4 |
| Preguntas complementarias.....  | 4 |
| Principio de Legalidad como fundamento de la seguridad jurídica.....            | 4 |
| Objetivo General.....   | 5 |
| Objetivos Específicos.....  | 5 |
| Fundamentación teórica.....   | 5 |
| Registro de la Propiedad.....   | 5 |
| Seguridad Jurídica.....   | 6 |
| Principios registrales en la legislación ecuatoriana.....                       | 7 |
| Principio de Rogación.....  | 7 |
| Petición, autorización y notificación de providencias.....                      | 7 |
| Rectificabilidad.....   | 7 |
| Cambio de información en registros de bases de datos públicos.....              | 7 |
| Principio de Obligatoriedad de inscripción.....                                 | 8 |
| Inscripción traditiva.....  | 8 |
| Inscripción publicitaria.....   | 8 |
| Principio de Legalidad en el aspecto de título autentico.....                   | 8 |
| Principio de Especialidad.....  | 8 |
| Asientos registrales.....   | 8 |
| Acta de inscripción.....  | 8 |
| Acta de cancelación.....  | 8 |
| Anotación marginal.....   | 8 |
| Libro índice parcial y general.....   | 8 |
| Libro repertorio.....   | 8 |
| Legislación actual.....   | 9 |
| Folio Cronológico. Folio causal o transaccional.....                            | 9 |

|   |    |
|---|----|
| Folio Personal (la persona).....  | 9  |
| Folio Real (cosa). .....  | 9  |
| Principio de Legalidad: En el aspecto de calificación registral.....                    | 9  |
| Principio de Tracto Sucesivo. ....  | 9  |
| Principio de Prioridad.....   | 9  |
| Anotación provisional. ....   | 10 |
| Efectos retroactivos. ....  | 10 |
| Caducidad de la anotación provisional. ....   | 10 |
| Regulación registral de la doble venta.....   | 10 |
| El orden de la Inscripción de las hipotecas. ....                                       | 10 |
| La inscripción se debe practicar previa calificación en el orden que la petición ocurra | 10 |
| Con relación al principio de legitimación y al .....                                    | 10 |
| Capitulo II .....   | 11 |
| El Derecho Registral en el Ecuador .....  | 11 |
| Fuentes del derecho registral .....   | 11 |
| Bases legales .....   | 11 |
| Causales de la negativa de inscripción.....   | 12 |
| Impuestos Prediales.....  | 12 |
| Alcabalas. ....   | 13 |
| Prohibiciones para los Notarios. ....   | 13 |
| Plusvalía. ....   | 13 |
| Prohibiciones para los Notarios. ....   | 13 |
| Jurisprudencia.....   | 14 |
| Elaboración de hipótesis.....   | 15 |
| Registro de la Propiedad, Avaluos y Catastro .....                                      | 16 |
| De la Negativa de Inscripción.....  | 16 |
| Estructura de la negativa de inscripción.....   | 16 |
| Título presentado para inscripción .....  | 17 |
| Antecedentes de dominio.....  | 17 |
| Fundamentos de hecho y de derecho .....   | 17 |
| Fundamentos de hecho. ....  | 17 |
| Fundamentos de derecho. ....  | 17 |
| Aporte a la comunidad.....  | 18 |
| Conclusiones .....  | 19 |
| Recomendaciones.....  | 19 |
| Referencias.....  | 22 |



## RESUMEN

Dentro de la problemática jurídica con respecto a la tradición de adquirir el dominio hecha voluntariamente o a través de un representante legal, el Derecho Registral, en la normativa de la legislación ecuatoriana, así como las disposiciones contenidas en el Código Civil, COOTAD, Ley Notarial y Ley de Registro en el ordenamiento jurídico; para que opere la tradición, el registrador de la propiedad tiene la obligación de buscar las diferentes alternativas a fin de no afectar los derechos de terceros mediante la praxis registral; con la negativa de inscripción debidamente fundamentada, el interesado deberá acudir a instancias judiciales para qué dentro del debido proceso en la que posteriormente intervendrá el juez competente quien ordenará o no la inscripción al registrador de la propiedad, convocando a la audiencia respectiva prevista en el artículo 336 del COGEP, y dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 8 y 21 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, como son la rectificación y el cambio de información en registros o bases de datos. En esta investigación se busca garantizar el derecho a la propiedad, así como la seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano, aplicando la normativa vigente, para cada caso en especial cuando se trata de transferencia de dominio en que se afecta a futuro derechos del adquirente con respecto al tradente, garantizando el derecho real de la propiedad dispuesto en la Constitución.

**Palabras Claves.** Adquirente, derecho real, Cogep, Cootad, normativa, praxis registral, propiedad, seguridad jurídica, tradente.

## (ABSTRACT)

Within the legal problem regarding the tradition of acquiring the domain done voluntarily or through a legal representative, the Registration Law, in the regulations of Ecuadorian legislation, as well as the provisions contained in the Civil Code, COOTAD, Notarial Law and Registration Law in the legal system; In order for the tradition to operate, the property registrar has the obligation to look for the different alternatives so as not to affect the rights of third parties through the registration practice; with the duly substantiated registration refusal, the interested party must go to judicial instances for what within the due process in which the competent judge will subsequently intervene who will or will not inscribe the property registrar, calling the respective hearing provided in the article 336 of the COGEP, and to comply with the provisions contained in articles 8 and 21 of the Organic Law of the National System of Public Data Registry, such as the rectification and the change of information in registries or databases. This investigation seeks to guarantee the right to property, as well as legal certainty in the Ecuadorian registry system, applying the current regulations, for each case especially when it comes to transfer of ownership in which the acquirer's future rights are affected with respect to the merchant, guaranteeing the real right of the property provided in the Constitution.

**Keywords.** Acquirer, real law, Cogep, Cootad, regulations, registration practice, property, legal security, trade.

## INTRODUCCIÓN

El sistema inmobiliario en el Ecuador, desempeña un papel importante en las decisiones de las familias ecuatorianas al momento de adquirir un inmueble, creando expectativas en el adquirente, debiendo tomar las debidas precauciones para evitar consecuencias legales a corto o mediano plazo. En materia registral, la calificación de los títulos traslaticios de dominio de los diferentes actos y contratos consiste en el análisis exhaustivo que hacen los asesores legales. El calificador de título, es la persona que analiza con prolijidad los actos o contratos que ingresan al Registro de la Propiedad, y con más detalle, si sobre los inmuebles que se pretenden transferir recaen diferentes gravámenes como son la Hipoteca, la Prohibición de Enajenar o el Embargo; que impiden la publicidad de inscripción de transferencia de dominio.

Con el objeto de garantizar los requisitos y acceso al SINARDAP, siendo los registros de la propiedad en la actualidad dependencias públicas desconcentradas, con autonomía registral y administrativa en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la Republica, las servidoras y servidores públicos ejercerán las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley así lo prevé el artículo 226 de la CRE, mediante Resolución No. 042-NG-DINARDAP-2016, publicada en el Registro Oficial No. 897, del 7 de diciembre del 2016, se expide la norma que regula el acceso al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP), para lo cual es necesario que esta dependencia municipal trabaje de manera coordinada con las direcciones de Ordenamiento Territorial, Terrenos y Avalúos y Catastro.

## **Capítulo I**

### **El Sistema registral y la seguridad jurídica en la legislación ecuatoriana**

#### **Situación Problemática**

En el sistema registral ecuatoriano, la seguridad jurídica nace con la publicidad registral, con la inscripción de los instrumentos públicos, títulos, contratos traslaticios de dominio, así como los diferentes gravámenes, de conformidad con los derechos garantizados en la Constitución, y las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. El rol del registrador de la propiedad es cumplir con los deberes y atribuciones conferidas, en los Art. 1 de la Ley de Registro, siempre que los instrumentos presentados para inscripción cumplan con los requisitos que exige la ley; y, debiendo negarse a inscribir los instrumentos presentados que estén dentro de las causales que la ley exige o permite 11 literal a).

#### **Justificación e importancia**

En la legislación ecuatoriana 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, Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador del 2008. En el sistema registral ecuatoriano, la publicidad registral nace con la praxis registral debidamente fundamentada, que da inicio a la seguridad jurídica de las inscripciones de los instrumentos públicos, títulos, contratos traslaticios de dominio, gravámenes como la hipoteca, prohibición de enajenar, y embargo, aplicando las disposiciones contenidas en el Código Civil, la Ley de Registro, Ley Notarial, que sirven de instrumentos aplicables a cada caso específico, conjunto de normas jurídicas que en nuestra legislación, imponen, permiten o prohíben.

La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio, es la investigación Jurídico-descriptivo, que permite hacer el análisis respectivo a fin de garantizar la seguridad jurídica que nace al momento de la inscripción de los

instrumentos públicos, títulos y documentos que la ley exige o permite, para este procedimiento es necesario implementar como objeto del derecho, el conocimiento jurídico aquel que se convierte en la base fundamental para la toma de decisiones.

### **Preguntas de investigación**

#### **Pregunta principal de investigación**

¿Porque se investiga la seguridad jurídica en la legislación ecuatoriana y los efectos que genera en la negativa de inscripción en el registro de la propiedad?

#### **Variable única**

Dentro de la normativa jurídica vigente, considerar la nota devolutiva debidamente fundamentada, donde se indiquen las observaciones de los diferentes actos o contratos que pueden ser subsanadas sin recurrir a la justicia ordinaria concedidos por la autoridad competente, por defectos de forma mas no de fondo de acorde con el debido proceso registral garantizando la seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano.

#### **Preguntas complementarias**

¿Cuáles son los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos traslaticios de dominio en la legislación ecuatoriana?

¿Quiénes son responsables de la seguridad jurídica en los registros de la propiedad?

#### **Principio de Legalidad como fundamento de la seguridad jurídica**

El principio de legalidad es fundamental en el orden jerárquico al momento de aplicar la Constitución como norma suprema; posteriormente los tratados y convenios internacionales; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

## **Objetivo General**

Analizar la Ley de Registro, de conformidad con los derechos garantizados en la Constitución, y las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley Notarial y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

## **Objetivos Específicos**

- Determinar la importancia de que en la Ley de Registro se implemente la nota devolutiva para dar facilidades del usuario en tiempo y costos, que sirvan para subsanar defectos de forma en los documentos autorizados por la autoridad competente.
- Proponer una reforma de la Ley de Registro, que considere la nota devolutiva para:
  - a) Subsanar, errores de forma debidamente fundamentada por el Registrador de la Propiedad, y posterior reingreso en tiempo determinado para que proceda su inscripción en el registro correspondiente.
  - b) En el caso de subsistir garantía hipotecaria, que impide la inscripción de los actos o contratos traslaticios de dominio, presentar la cancelación de hipoteca o a su vez agregar la autorización del acreedor hipotecario para que proceda su inscripción, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 1561 del Código Civil en concordancia con el Art. 18 de la Ley Notarial.

## **Fundamentación teórica**

### **Registro de la Propiedad**

Conceptualizando al registro de la propiedad, como institución jurídica (De Reina, 2012) siguiendo a Roca Sastre afirma: “En la medida que en cuanto a sus fines puede definirse como aquel organismo destinado a robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario mediante la publicación del estado jurídico de los inmuebles” (p. 50).

Otra de las definiciones de registro es aquella que afirma Gonzales como:

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. (Gonzales, 2015-2016, p. 124)

De las afirmaciones expuestas es importante señalar que el Registro de la Propiedad es una entidad jurídica, cuyo objetivo principal es garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario, a fin de proteger a los titulares de dominio, bajo los principios registrales contemplados en la normativa del derecho civil.

### **Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica como conceptualización de la norma suprema, Aguirre la define como:

De la ligera conceptualización que la Constitución infiere sobre la seguridad jurídica, se puede concluir que ésta es la tutela y confianza de que el Estado respetará todos los derechos de sus administrados, el derecho a la libertad, a la propiedad privada, a la libertad de expresión, al debido proceso, entre otros, precisamente por la existencia de una norma pública previa que impone, permite o prohíbe, y a la cual no únicamente debe adecuar su acción el poder público, sino que además debe inexorablemente aplicarla. (Aguirre, 2010, p. 3)

La seguridad jurídica según Villalva, es la eficacia jurídica que:

Dentro de los registros de seguridad jurídica al registro de la propiedad por regla le corresponde acoger todas las situaciones jurídicas inmobiliarias y particularmente a las que se refieren a la gama de derechos reales, entre los que destaca el dominio sobre inmuebles, porque sucede que de ellos solo da fe el Registro de la

Propiedad, pues solo allí se exteriorizan con eficacia jurídica las distintas formas de adquisición, como también todas las modificaciones e incidencias que provengan de los titulares y de las autoridades competentes. (Villalva, 2017, p. 12)

De las afirmaciones expuestas se define a la seguridad jurídica como la confianza y tutela de que el Estado respetará todos los derechos de sus administrados y que el registro de la propiedad como institución pública es el encargado de dar fe de las formas de adquisición así como las incidencias de los titulares de dominio.

### **Principios registrales en la legislación ecuatoriana**

En la Legislación ecuatoriana, se determinan los principios registrales, como son:

**Principio de Rogación.** Petición, autorización y notificación de providencias; Rectificabilidad; Cambio de información en registro de datos públicos.

*Petición, autorización y notificación de providencias.* Es la exhibición de la copia auténtica en las oficinas del registro de la propiedad que hace él interesado por sus propios derechos o por medio de representante legal, solicitando la inscripción de títulos de propiedad, mandatos judiciales y derechos reales previstos en los Arts. 31, 41, 50, 51 de la Ley de Registro; Art. 706 inciso 1 del Código Civil; Arts. 101 y 174 del COA.

*Rectificabilidad.* Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión con los casos y con los requisitos que la ley señale, Art. 8 de la Ley Orgánica del SINARDAP.

*Cambio de información en registros de bases de datos públicos.* La o el titular de los datos podrá exigir las modificaciones en registros o bases de datos cuando dichas modificaciones no violen una disposición legal, una orden judicial o administrativa.

La rectificación o supresión no procederá cuando causa perjuicios a derechos de terceros, en cuyo caso será necesaria la correspondiente resolución administrativa o sentencia judicial. Art. 21 de la Ley Orgánica del SINARDAP. Conferir certificados,



copias, e informes oficiales que consten en los libros de la oficina: Art. 11 letras e) y f) de la Ley de Registro. La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial. Art. 9 de la Ley Orgánica del SINARDAP.

### **Principio de Obligatoriedad de inscripción**

**Inscripción traditiva.** La inscripción es necesaria para que opere la tradición.

**Inscripción publicitaria.** Cuando la ley exige o permite la inscripción. Arts. 1 a) y b), 11, 25 y 54 LR; Art. 702 CC; Arts. 3, 5 y 14 Ley Orgánica del SINARDAP.

**Principio de Legalidad en el aspecto de título autentico.** Exhibición de copia autentica del título respectivo y de la disposición judicial, en su caso. Art. 706 inciso 1 CC, Arts. 41 y 40 LN, Art. 28 LR. Arts. 98, 101, 148 COA. Art. 5 L. Orgánica del SINARDAP. Garantiza la autenticidad del instrumento. Art. 1 inciso 1y letra c) LR. Procede sentar negativa en caso de no ser autentico el título presentado. 11 letra a) numero 1 LR. Documento público. Arts. 205, 208, 212 y 194 COGEP. Documento privado protocolizado. Arts. 11 LPH, 398 LC.

**Principio de Especialidad.** Legislación anterior. CC y LR

*Asientos registrales.* Acta de inscripción; acta de cancelación y anotación marginal.

*Acta de inscripción.* Contenido: Art. 41, 42 y 44 LR; Arts. 706 inciso 2, 2334 y 2335 CC; Arts. 16, 17 y 18 Ley Orgánica del SINARDAP.

*Acta de cancelación.* Art. 19, 52 y 53 LR.

*Anotación marginal.* Art. 51 inciso 2 LR.

*Libro índice parcial y general.* Arts. 23 y 24 LR.

*Libro repertorio.* Arts. 18 y 13 LR.

**Legislación actual.** CRE y L. SINARDAP

Folio cronológico; Folio personal; Folio real

**Folio Cronológico.** Folio causal o transaccional. Contenido. Arts. 15 y 18 Ley Orgánica del SINARDAP.

Arts. 19, 20, 21, 41, 42, 44 LR;

Arts. 706 inciso 2, 707, 2334, 2335 CC.

Excepción, archivo documento privado: Arts. 22, 47 y 48 LR y Art. 710 CC.

**Folio Personal (la persona).** Sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. Arts. 14, 15 y 16 Ley Orgánica del SINARDAP. Arts. 23 y 24 LR.

**Folio Real (cosa).** Contenido. Sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. Arts. 14, 15 y 17 de la Ley Orgánica del SINARDAP.

**Principio de Legalidad: En el aspecto de calificación registral.** Regla general según objeto de inscripción Arts. 11. a y 1 LR. Excepción negar según causales legales para sustentar negativa fundamentada (motivada CRE) que da lugar a la anotación provisional o presuntiva en el libro repertorio. Arts. 11 letra a) números del 1 al 6 y 12 LR. Ratificación de las atribuciones y deberes (calificación registral) que corresponde a las y los registradores de la propiedad. Arts. 5, 13 y 14 Ley Orgánica del SINARDAP.

**Principio de Tracto Sucesivo.** Es la tradición a la que tiene derecho el tradente, siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva. Arts. 698, 702, 708, 712 CC. Y Art. 1 a) LR.

**Principio de Prioridad.** Anotación provisional; Efectos retroactivos; Caducidad de la anotación provisional; Regulación registral de la doble venta; el orden de la

Inscripción de las hipotecas; la inscripción se debe practicar previa calificación en el orden que la petición ocurra.

***Anotación provisional.*** En el libro repertorio en virtud de la emisión de una negativa fundamentada que tendrá vigencia por el plazo legal de 2 meses.

***Efectos retroactivos.*** Si la inscripción se practica en el lapso de los dos meses los efectos de la negativa se retrotraen a la fecha de la anotación provisional que tuvo como sustento la negativa fundamentada.

***Caducidad de la anotación provisional.*** Si no se convierte en inscripción dentro del plazo legal. Arts. 13 inciso 1 y 18 inciso 4 LR.

***Regulación registral de la doble venta.*** En los primeros supuestos, se privilegia la primera inscripción traditiva de dominio. Art. 1757 CC, Art. 12 inciso 1 LR.

***El orden de la Inscripción de las hipotecas.*** Determina la preferencia. Art. 2379 CC.

***La inscripción se debe practicar previa calificación en el orden que la petición ocurra.*** Es decir, de acuerdo con el orden de la anotación inicial practicada en el libro repertorio. Art. 18, Disposición general primera y disposición derogatoria reformativa primera Ley Orgánica del SINARDAP.

Con relación al principio de legitimación y al principio de fe pública registral Villalva expresa: “han sido admitidos por las legislaciones más avanzadas como la española, la alemana y la peruana, y la doctrina autorizada los agrupa dentro de los llamados principios de efectos de la inscripción” (Villalva, 2017, pp. 13 - 14).

## **Capítulo II**

### **El Derecho Registral en el Ecuador**

Los Registros de la Propiedad surgen del modelo germano, básicamente con la finalidad de mantener la seguridad jurídico-inmobiliaria, con el objeto de registrar los diferentes actos o contratos, así como la constitución de los derechos reales que pesan sobre los diferentes inmuebles. Haciendo énfasis a los Registros en el Ecuador, Baratau define a la inscripción como el objetivo de dar publicidad a los instrumentos públicos, como: “La inscripción es la acción y el resultado de practicar un asiento en uno de los libros de un registro público, en especial de los instituidos para dar mayor eficacia a los hechos o actos jurídicos”. (Serrano, 2016, p. 169)

### **Fuentes del derecho registral**

La Ley es la principal fuente del derecho registral, adicionalmente cabe señalar que también tenemos como fuentes del derecho la costumbre y la doctrina.

En nuestro ordenamiento jurídico, en el Art. 1 del *Código Civil*, expresa “La Ley es la declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita en la Constitución, manda, prohíbe o permite”.

En el Título IX Supremacía de la *Constitución de Ecuador* (2008), en el Capítulo I, que trata de los Principios, Art. 424, expresa que “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”.

### **Bases legales**

Acogiéndonos a lo dispuesto en nuestra carta magna, es necesario señalar que dentro del derecho registral ecuatoriano también se aplican las disposiciones contenidas en la Ley de Registro; Ley Notarial; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización; Código Orgánico General de Procesos; Código Tributario, Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo reglamento; y, la norma que regula el acceso al Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP), que están dentro del ordenamiento jurídico como fundamentos legales para que el Registrador de la Propiedad dentro de sus competencias proceda a inscribir o en su defecto negar la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que ingresan al registro de la propiedad susceptibles de inscripción.

En apego a lo que disponen cada uno de los cuerpos legales antes mencionados, el rol que desempeña el Registrador de la Propiedad, los asesores legales, los calificadores de títulos, como servidores públicos tienen que estar de acorde a lo que la ley manda, permite y prohíbe, en cumplimiento a los principios establecidos en el Art. 11 de la Constitución de la República.

### **Causales de la negativa de inscripción**

Entre los deberes y atribuciones conferidas al Registrador de la Propiedad, en el Art. 11 a) existen seis causales de negativas de inscripción de la Ley de Registro, y Art. 12 al respecto indican:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico
2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo a la Ley.

Los impuestos que gravan los diferentes actos y contratos de transferencia de inmuebles son los Impuestos Prediales; Alcabalas y Plusvalía así lo establece el COOTAD, siendo responsable civil y pecuniariamente los notarios y registradores, dentro de las competencias y responsabilidades que a cada uno les corresponde:

**Impuestos Prediales.** Los notarios y registradores son las autoridades competentes cada uno de las funciones que les corresponden exigir el respectivo pago de impuesto predial, del año en que se otorga la escritura de venta, partición, permuta o cualquier otra transferencia de dominio de inmuebles rurales o a su vez el

respectivo certificado del tesorero municipal del pago de dicho impuesto, Arts. 526 y 561.18 del COOTAD.

**Alcabalas.** Se considera como base imponible el uno por ciento que grava la transferencia de inmueble, sin embargo, las transferencias de dominio cuyo objeto es aportar a un fideicomiso mercantil, está exento de pago de este impuesto Art. 535 y 536 del COOTAD.

**Prohibiciones para los Notarios.** Los notarios y los registradores de la propiedad son solidariamente responsables de este tributo, por lo tanto, el primero de los nombrados no podrá extender y el segundo no podrá inscribir las respectivas escrituras de transferencia de inmuebles sin el correspondiente pago de este impuesto, Art. 537 del COOTAD.

**Plusvalía.** Impuesto a las utilidades por la transferencia de inmuebles ubicados en el área urbana, que deben ser pagados conforme las disposiciones contenidas en el Art. 556 del COOTAD.

**Prohibiciones para los Notarios.** Así mismo los notarios no podrán otorgar las respectivas escrituras de transferencia de inmuebles sin el correspondiente pago de este impuesto o a su vez la respectiva autorización conferida por que haga el papel de tesorera municipal, Art. 559 del COOTAD.

**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;

Cabe señalar que los documentos que se pretenden inscribir, que por su naturaleza son nulos, en este caso se estarían violando el principio de legalidad, lo que no garantizaría seguridad jurídica en el sistema registral.

**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.

### **Jurisprudencia**

La Corte Constitucional en Sentencia N.º 029-11-SEP-CC, dentro del caso N.º 0551-10-EP dictada el 21 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. Suplemento 597 del 15 de diciembre de 2011, Considerando:

**PRIMERO.-** El Pleno de la Corte Constitucional, según las atribuciones establecidas en los artículos 94 y 437 de la Constitución y artículo 35 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, para el periodo de transición, publicadas en el Registro Oficial N.º 124 del 10 de febrero de 2010, es competente para conocer y pronunciarse sobre la acción extraordinaria de protección N.º 0551-10-EP, con el fin de establecer si la sentencia dictada el 4 de marzo del 2010 a las 10h57, por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, ha violado o no los derechos Constitucionales. (Sentencia N.º 029-11-SEP-CC, 2011, p. 8)

La Corte Constitucional luego de analizar el historial de dominio, los fundamentos del legítimo activo, pretensión, los derechos constitucionales vulnerados por los fallos judiciales impugnados y la contestación de la demanda, en su parte pertinente así como los fundamentos de derechos, la esencia del contrato son los elementos que constituyen la razón de ser, por tratarse de compraventa de inmuebles, la tradición de dominio es verificada en el registro de la propiedad correspondiente, de conformidad con lo que establece el Art. 1 y 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad se negó a inscribir los títulos presentados para inscripción, en el presente caso por no cumplir los elementos esenciales del contrato.

Administrando justicia y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional, para el periodo de transición, en el numeral 2 expidió:

2. Aceptar la acción extraordinaria de protección planteada por Inés Carmelita López Martínez y, en consecuencia, se deja sin efecto la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, del 4 de marzo del 2010, dentro del juicio de inscripción de escritura signado con el N.º 070-2009, debiendo el Registrador de la Propiedad del cantón Ambato marginar esta sentencia al pie de la inscripción realizada el 21 de julio del 2010. (Sentencia N. 029-11-SEP-CC, 2011, p. 13)

### **Elaboración de hipótesis**

La elaboración del presente trabajo titulado como LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL ECUATORIANO Y LOS EFECTOS QUE GENERA LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, aplicando la normativa vigente para cada caso en especial, de acuerdo con las competencias y facultades debe cumplir con los derechos reconocidos y garantizados en la Constitución.

Los trámites que ingresan al Registro de la Propiedad, son susceptibles de inscripción, para lo cual los asesores legales y los calificadores de títulos hacen los análisis respectivos garantizando los principios registrales en la legislación ecuatoriana como son: Los Principios De Rogación, Obligatoriedad de Inscripción, Legalidad, Especialidad, de Tracto Sucesivo y de Prioridad, a fin de verificar sí sobre los inmuebles objeto de transferencia pesan gravámenes que impidan su inscripción.

El Código Civil en el Libro IV, De Las Obligaciones en General y de los Contratos, en el Título I Artículo 1453 en su definición al respecto, expresa las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.



## **Registro de la Propiedad, Avaluos y Catastro**

Para lograr una información veraz y efectiva es necesario que el registro de la propiedad para garantizar la seguridad jurídica en la legislación ecuatoriana debe trabajar coordinadamente con la dirección de avalúos y catastro, para lo cual:

El Catastro es la institución administrativa destinada a llevar un censo de la propiedad territorial. Frente al Registro de la Propiedad, nacido para favorecer, de consuno, intereses públicos y privados, el Catastro tiene un origen marcadamente público. Se trata de una organización fundamental para que la Administración pueda tener un conocimiento lo más exacto posible acerca de la propiedad fundiaria, con el propósito de ejercer el poder de ordenación y desarrollo territorial, aplicar tributos y cumplir con una finalidad estadística. (De Reina, 2012, p. 61)

### **De la Negativa de Inscripción**

Los actos o contratos presentados ingresados para inscripción en la oficina del registro de la propiedad, posterior al análisis del calificador de títulos y de los asesores legales si éstos están inmersos en las causales que impiden su inscripción determinadas en la Ley de Registro; el registrador de la propiedad hará constar al final del título cuya inscripción se pretende los fundamentos de hecho y de derecho como es la negativa de inscripción, a fin de garantizar la seguridad jurídica, no es permisible la inscripción de transferencia de dominio de bienes inmuebles cuando el vendedor no es su legítimo dueño, así lo prevé el artículo 12 de la Ley de Registro.

### **Estructura de la negativa de inscripción**

Formalmente la negativa de inscripción está estructurada por la presentación de título, los antecedentes de dominio, los fundamentos de hecho y de derecho que son elementales para poner a conocimiento de la autoridad competente sobre las causales que dieron origen a la negativa de inscripción de determinado instrumento público, la negativa de inscripción debe ser debidamente motivada fundamentando cada una de

las observaciones que impidieron su inscripción. La parte expositiva de la negativa de inscripción, se la estructura de la siguiente manera:

### **Título presentado para inscripción**

En el Registro de la Propiedad ingresan para su inscripción los diferentes instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley permite o exigen que se inscriban. Cuando la inscripción no es permitida, porque los documentos que se exhiben al registrador están dentro de las causales que influyen en la negativa de inscripción, el asesor legal, el calificador de títulos y el Registrador de la Propiedad se ven en la obligación de negar dicha inscripción.

### **Antecedentes de dominio**

Es la parte expositiva de la historia de dominio del o de los propietarios del inmueble que se pretende transferir a título de compraventa, aporte a fideicomiso, restitución, permuta, a fin de determinar quién es el actual propietario. En el antecedente de dominio se reflejan los diferentes gravámenes como son los de Hipoteca, Prohibición de Enajenar y Embargos, impiden que se realice el nuevo asiento registral que transfiere el dominio de la propiedad a terceras personas.

### **Fundamentos de hecho y de derecho**

**Fundamentos de hecho.** Es la praxis registral hecha por el asesor legal y el calificador de títulos que sirve de complemento con la recopilación del trabajo investigativo que se hace en equipo con las direcciones que tienen a cargo la responsabilidad de Avalúos y Catastro; Ordenamiento Territorial, como servidores públicos están interconectados a fin de determinar si los instrumentos públicos ingresados a la dirección de registro de la propiedad su inscripción procede o no, información que sirve de sustento legal aplicando la normativa vigente para que el Registrador de la Propiedad se pronuncie al respecto.

**Fundamentos de derecho.** En los fundamentos de derecho, el registrador de la propiedad hace un análisis prolijo, exhaustivo, de los hechos que dieron origen a la negativa de inscripción debiendo reflejar cada una de las disposiciones legales dentro

de las competencias que les corresponden a los asesores legales, y al calificador de título públicos, encargados de hacer las respectivas confrontaciones de título.

### **Aporte a la comunidad**

Cumpliendo con la normativa vigente del COOTAD, es mediante ordenanza municipal que se expiden los límites del cantón, así como la actualización de catastro; al momento de determinar si los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial forman parte del área rural o del área urbana; trabajo que debe ser hecho de manera coordinada para que el representante legal del registro de la propiedad se abstenga de inscribir ciertos predios que no están dentro de esta jurisdicción cantonal y/o a su vez negar dicha inscripción cuando se pretende adjudicar y/o transferir un predio que no es de propiedad de quien se cree ser su legítimo dueño.

De acuerdo con los antecedentes expuestos es importante que los registros de la propiedad soliciten como requisito para inscripción de las diferentes transferencias de dominio, de acorde a cada caso, información actualizada de los predios ubicados dentro de los límites de cada cantón, a las direcciones de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastro; y, Terrenos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que sirve para identificar si los trámites que hacen referencia a las transferencias de dominio que se exhiben al Registrador son susceptibles de inscripción, principalmente por los impuestos de alcabalas y plusvalía que generan dichas transferencias.

## **Conclusiones**

Aplicando la normativa vigente en la legislación ecuatoriana para garantizar la seguridad jurídica y por los abundantes fundamentos de hecho y de derecho, dentro de la práctica registral al expedir la negativa de inscripción de los instrumentos presentados cuya inscripción se pretende en las oficinas del registro de la propiedad, y luego del análisis del calificador de títulos y de asesoría legal, es evidente que el registrador de la propiedad emite la debida negativa de inscripción, si los mismos están dentro de las causales determinadas en el artículo 11 literal a) y artículo 12 de la Ley de Registro que prohíben su inscripción. En la negativa de inscripción deben constar los antecedentes de dominio, los fundamentos de hecho y de derecho que impidieron su inscripción en el registro de la propiedad correspondiente, para lo cual es necesario hacer las siguientes recomendaciones:

### **Recomendaciones**

De conformidad con lo derechos garantizados en la Constitución de la República del Ecuador que trata en los artículos 11 y 321, constituyen la base fundamental para la toma de decisiones del registrador de la propiedad para proceder a inscribir determinados documentos; y, por tratarse la Ley Notarial, así como la Ley de Registro como base legal dentro de la normativa vigente, es necesario que se hagan las siguientes reformas, considerando:

Que, el registrador de la propiedad, en cumplimiento a los deberes y derechos garantizados en la constitución, NO SOLO emita la negativa de inscripción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 literal a) y 12, de la Ley de Registro debiendo incluir como parte de la reforma a esta ley, la nota devolutiva para dar facilidades del usuario en tiempo y costos, que sirvan para subsanar los errores en los documentos concedidos por la autoridad competente por defectos de forma mas no de fondo.

Que, en cumplimiento a la ley reformativa de la ley notarial, publicada en el Registro Oficial N° 913, del 30 de diciembre de 2016, para el caso de los intervinientes no solo se mencione que comparecen con disolución de sociedad

conyugal, o capitulaciones matrimoniales, que sea una obligación de los notarios se estos documentos se agreguen como un habilitante más a la transferencia de dominio cuyo objetivo es determinar si los bienes adquiridos por los comparecientes forman o no parte de la sociedad conyugal; y, que registradores de la propiedad exijan dichos habilitantes para el proceso de inscripción, caso contrario este último observe mediante nota devolutiva los documentos ingresados para inscripción a fin de cumplir con dicho proceso, elemento fundamental para el adquirente que por desconocimiento de la ley crean conflictos que solo pueden ser solucionados por la vía judicial al momento de solicitar bienes sucesorios.

Que, los registradores de la propiedad trabajen coordinadamente con las direcciones de Avalúos y Catastro; Ordenamiento Territorial y Terrenos de acuerdo a cada caso para determinar la ubicación exacta de los predios objeto de transferencia, debiendo cumplir con los siguientes objetivos al momento de la praxis registral, solicitando información requerida de oficio, en el que:

- a) Mediante el certificado de avalúos determinar si el predio corresponde al área urbana o rural, certificación municipal que sirva de sustento legal a la que se acompañe él o los planos con las respectivas coordenadas en proyección UTM. Datum WGS-84, cuya inscripción se pretende, técnica que sirve de complemento como avance a la tecnología, evitando de esta manera doble inscripción de un mismo predio a nombre de diferentes personas; adicionalmente por los impuestos que generan las transferencias de dominio, como son las alcabalas y plusvalía y cumplir con las disposiciones que contiene el COOTAD y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
- b) Mediante certificación de la dirección de Ordenamiento Territorial, determinar si él o los bienes objeto de transferencia están dentro de los límites de la jurisdicción cantonal correspondiente, de conformidad con las Ordenanzas expedidas por cada municipio dispuestas en la Sección 2 da. Arts. 56 y 60 literales d) y e) del COOTAD; y,

- c) Mediante certificación de ambas direcciones de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastro, determinar si dichos inmuebles a adjudicar por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca - MAGAP, su inscripción es posible o no, por estar ubicados en zona urbana o rural; o a su vez determinar si el predio que se pretende adjudicar tiene título inscrito en el registro de la propiedad a favor de terceras personas, con el objetivo de sustentar la debida negativa de inscripción porque en este caso no operaría la nota devolutiva porque el defecto es de fondo y no de forma, de esta manera se garantiza el derecho a la seguridad jurídica en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución de la Republica y a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

## Referencias

*Código Civil*. (24 de 06 de 2005). Recuperado el 20 de 06 de 2019, de Código Civil:

<https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Código Orgánico Administrativo*. (07 de 07 de 2017). Recuperado el 05 de 07 de

2019, de Código Orgánico Administrativo:

<https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. (19

de 10 de 2010). Recuperado el 01 de 07 de 2019, de Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

<https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Código Orgánico General de Procesos*. (22 de 05 de 2015). Recuperado el 30 de 06

de 2019, de Código Orgánico General de Procesos:

<https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Constitucion de la Republica del Ecuador*. (20 de 10 de 2008). Recuperado el 20 de

06 de 2019, de Constitucion de la Republica del Ecuador:

<https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

De Reina, G. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad*.

Recuperado el 28 de 07 de 2019, de

[https://www.revistajuridicaonline.com/category/revista-de-derecho-](https://www.revistajuridicaonline.com/category/revista-de-derecho-publico/revista-juridica-de-derecho-publico-tomo-5/)

[publico/revista-juridica-de-derecho-publico-tomo-5/](https://www.revistajuridicaonline.com/category/revista-de-derecho-publico/revista-juridica-de-derecho-publico-tomo-5/)

Garcia, J. (30 de 03 de 2015). *Derecho a la Propiedad*. Recuperado el 12 de 07 de

2019, de Derecho a la Propiedad: [https://www.derechoecuador.com/derecho-](https://www.derechoecuador.com/derecho-a-la-propiedad)

[a-la-propiedad](https://www.derechoecuador.com/derecho-a-la-propiedad)

Gonzales, G. (2015-2016). *Bases fundamentales del derecho registral*. Recuperado el

22 de 07 de 2019, de Bases fundamentales del derecho registral:

[http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf)

*Ley de Propiedad Horizontal.* (06 de 10 de 2005). Recuperado el 18 de 07 de 2019, de Ley de Propiedad Horizontal: [file:///C:/Users/Norma/Downloads/CompletoSinConcordanciaspdf3090\\_-\\_LEY\\_DE\\_PROPIEDAD\\_HORIZONTAL\\_-\\_LPH.pdf](file:///C:/Users/Norma/Downloads/CompletoSinConcordanciaspdf3090_-_LEY_DE_PROPIEDAD_HORIZONTAL_-_LPH.pdf)

*Ley de Registro.* (28 de 10 de 1966). Recuperado el 03 de 07 de 2019, de Ley de Registro: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Ley Notarial.* (28 de 10 de 1966). Recuperado el 01 de 07 de 2019, de Ley Notarial: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.* (14 de 03 de 2016). Recuperado el 04 de 09 de 2019, de Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.* (31 de 03 de 2010). Recuperado el 25 de 06 de 2019, de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.* (06 de 09 de 1999). Recuperado el 10 de 07 de 2019, de Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal: <https://www.fielweb.com/Index.aspx?152Rabf6ik652#>

*Sentencia #029-11-SEP-CC.* (21 de 09 de 2011). Recuperado el 09 de 07 de 2019, de Sentencia #029-11-SEP-CC: <http://portal.corteconstitucional.gob.ec:8494/FichaRelatoria.aspx?numdocumento=029-11-SEP-CC>



- Serrano, G. (05 de 02 de 1984). Los Registros en el Ecuador. *Los Registros en el Ecuador*. Recuperado el 05 de 07 de 2019, de [https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1984/02/05\\_Los\\_Registros\\_En\\_El\\_Ecuador.pdf](https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1984/02/05_Los_Registros_En_El_Ecuador.pdf)
- Torres, I., & Salazar, C. (13 de 06 de 2016). *El Contrtato: Causa Licit*a. Recuperado el 17 de 06 de 2019, de El Contrtato: Causa Licit[a: https://www.derechoecuador.com/el-contrato-causa-licita-](https://www.derechoecuador.com/el-contrato-causa-licita-)
- Villalva, J. (2017). *El Sistema inmobiliario registral ecuatoriano con proyeccion a un registro de la propiedad electronico*. Guayaquil: Megaleyes. Recuperado el 20 de 07 de 2019
- Villalva, Jaime;. (2017). *Cuestiones juridicas esenciales*. Quito: Ecuador F.B.T. Cia. Ltda. Recuperado el 28 de 07 de 2019

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**, con C.C: # **091729222-9**, autor del trabajo de titulación: **LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL ECUATORIANO Y LOS EFECTOS QUE GENERA LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS TRASLATICIOS DE DOMINIO** previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 26 de agosto de 2019

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

Nombre: **PEÑAFIEL POVEDA NORMA ISABEL**

C.C: **0917292229**



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

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

|  |   |   |     |
|--|---|---|-----|
| <b>TEMA Y SUBTEMA:</b>   | La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio.   |   |     |
| <b>AUTOR(ES)</b>   | Peñañiel Poveda Norma Isabel  |   |     |
| <b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>                                       | Ab. Adriana Lidia Mendoza Solórzano, Mgs  |   |     |
| <b>INSTITUCIÓN:</b>  | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil   |   |     |
| <b>FACULTAD:</b>   | Facultad de jurisprudencia y ciencias sociales y políticas  |   |     |
| <b>CARRERA:</b>  | Derecho   |   |     |
| <b>TITULO OBTENIDO:</b>  | Abogado de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador  |   |     |
| <b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>                                       | 26 de agosto de 2019  | <b>No. DE PÁGINAS:</b>                      | 34. |
| <b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>  | Área Civil, Constitucional, Procesal Civil  |   |     |
| <b>PALABRAS CLAVES/<br/>KEYWORDS:</b>                              | ADQUIRENTE, DERECHO REAL, COGEP, COOTAD, NORMATIVA, PRAXIS REGISTRAL, PROPIEDAD, SEGURIDAD JURÍDICA, TRADENTE.  |   |     |
| <b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>   | <p>Dentro de la problemática jurídica con respecto a la tradición de adquirir el dominio hecha voluntariamente o a través de un representante legal, el Derecho Registral, en la normativa de la legislación ecuatoriana, así como las disposiciones contenidas en el Código Civil, COOTAD, Ley Notarial y Ley de Registro en el ordenamiento jurídico; para que opere la tradición, el registrador de la propiedad tiene la obligación de buscar las diferentes alternativas a fin de no afectar los derechos de terceros mediante la praxis registral; con la negativa de inscripción debidamente fundamentada, el interesado deberá acudir a instancias judiciales para que dentro del debido proceso en la que posteriormente intervendrá el juez competente quien ordenará o no la inscripción al registrador de la propiedad, convocando a la audiencia respectiva prevista en el artículo 336 del COGEP, y dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 8 y 21 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, como son la rectificación y el cambio de información en registros o bases de datos. En esta investigación se busca garantizar el derecho a la propiedad, así como la seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano, aplicando la normativa vigente, para cada caso en especial cuando se trata de transferencia de dominio en que se afecta a futuro derechos del adquirente con respecto al tridente, garantizando el derecho real de la propiedad dispuesto en la Constitución.</p> |   |     |
| <b>ADJUNTO PDF:</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO                 |     |
| <b>CONTACTO CON AUTORES:</b>                                       | <b>Teléfono:</b> 0969376502   | <b>E-mail:</b><br>norisapp_0806@hotmail.com |     |
| <b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b> | Nombre: Toscanini Sequeira, Paola. Ab. Mgs.   |   |     |
|  | Teléfono: +593-42206950   |   |     |
|  | E-mail: paolats77@hotmail.com   |   |     |
| <b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>                              |   |   |     |
| <b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>                          |   |   |     |
| <b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>                                       |   |   |     |
| <b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>                            |   |   |     |