



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

**LA RECTIFICACION Y ACTUALIZACIÓN DE LA PUBLICIDAD
REGISTRAL COMO MEDIO DE SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA**

Trabajo de Examen Complexivo para la Obtención del grado de Magíster en
Derecho Notarial y Registral

AUTOR:

ABG. NANCY DEL CISNE VILLACIS ULLOA

Guayaquil, Ecuador

2020



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

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Derecho Notarial y Registral.

REVISOR DE CONTENIDO

Ab. María José Blum Moarry

REVISOR METODOLÓGICO

Dr. Francisco Obando Freire

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez

Guayaquil, 18 de enero de 2020



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa

DECLARO QUE:

El examen complejo: **La Rectificación y Actualización de la Publicidad Registral como medio de Seguridad Jurídica Inmobiliaria**, 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, 18 de enero del 2020

EL AUTOR

Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo: **La Rectificación y Actualización de la Publicidad Registral como medio de Seguridad Jurídica Inmobiliaria** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 18 de enero del 2020

EL AUTOR:

Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa

INFORME URKUND

URKUND Teresa Nuques Martínez (teresa.nuq)

Documento: [EXAMEN COMPLETIVO NANCY VILLAGIS \(?\).docx \(D62380748\)](#)

Presentado: 2020-01-14 12:28 (-05:00)

Presentado por: mariuxibum@gmail.com

Recibido: teresa.nuques.ucsg@analisis.urkund.com

1% de estas 19 páginas, se componen de texto presente en 2 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	Tesis Ecotec: Jorge Baquerizo Rengel.doc
	TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx
Fuentes alternativas	
Fuentes no usadas	

Advertencias Recicar Exportar Compartir

100% #1 Activo

ad, a hacer o a no hacer alguna cosa |

p.77).

Los derechos patrimoniales implican el hecho de acceder a cosas que dentro de la sociedad son objeto de apropiación. Una vez que algo es apropiado, se puede decir que se adquiere el dominio, dicho dominio entraña el ejercicio de una serie de facultades previstas por el Derecho Civil. Precisamente, las facultades a las que se hace alusión entrañan en quien tenga el derecho de propiedad sobre una cosa podrá disponer de ella de la forma como mejor estime de conformidad con sus intereses según lo permitan las normas jurídicas.

Por otra parte, se precisa que "el dominio refleja no solo el hecho de reconocer al dueño de una cosa, sino que puede hacer con ella a más de conocer que tiene su propiedad constituida en ella" (MARTÍNEZ, 2001, p. 41). En todo caso, el dominio representa no solo la propiedad o saberse con certeza quien es el dueño de algo, sino que se conoce que es lo que ese dueño puede hacer con los bienes que son parte de su propiedad. El dominio en tal caso, da lugar a manifestar la voluntad de las personas para disponer sobre sus bienes, de forma tal que puede concretar lo que el derecho le faculta para obtener provecho del bien sobre el que se tiene la titularidad de dominio.

Respecto del derecho de dominio o propiedad de acuerdo con la perspectiva teórica de MAESTRE CITATION MAE11 (n° 1) 1053 (2001) se reconoció lo siguiente.

El dominio forma parte de los derechos reales dado que la propiedad es un hecho verificable, por lo que forma parte de un hecho real sobre el cual existe un propietario de un bien mueble o inmueble. En cierto modo, la propiedad es un hecho del que se presume existe un registro que acredite su veracidad y su legitimidad por tratarse de un bien u objeto tangible. Es por tal razón que el dominio se constituye en un elemento real que sujeta la subordinación de un bien a una persona que tiene exclusividad sobre él para disponer consecuentemente su voluntad (p. 45).

El dominio se reconoce como parte de los derechos reales porque la propiedad es un derecho que necesita del reconocimiento de otras personas por medio de un instrumento que lo acredite. Esta situación debe proceder sin que medie de qué tipo de bien se trata mientras se considere evita un bien vinculado con una persona quien ejerce su señorío o propiedad sobre él. Por lo tanto, la propiedad para su reconocimiento social siempre requerirá de instrumentos que lo permitan, este precisamente es el argumento que afianza el carácter real del derecho de dominio, y del mismo modo da lugar a la exclusividad de la propiedad sobre los bienes muebles o inmuebles.

2.2.3 El acto traslativo y constitutivo de dominio

Respecto de la forma de constituir el dominio por medio de la traslación de dominio, se sabe que para que esta sea efectiva se requiere de un título. En tal virtud se fundamenta lo siguiente: "El hecho que da la posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real" (SOMARRIVA, 1995, p. 51). En este caso es un acto de traspaso de propiedad, o una forma en que se puede constituir dicha propiedad por primera vez o por las ocasiones que fuera necesario. En consecuencia, para que la traslación de dominio se pueda realizar siempre se requerirá de los registros correspondientes que avalen la legalidad de dicho traspaso.

Del mismo modo se agrega: "el adquirente de un mueble a non dominio se convierte en propietario del mismo basándose en la posesión, la cual le permite rechazar"

Archivo de registro Urkund: /TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx 100%

No se pueden mostrar el contenido del documento de origen!

Posibles razones:

1. El documento se guarda en la sección URKUND Partner y aparece como inaccesible. Si usted no posee este libro, tiene que comprarlo por medio del proveedor.
2. El autor ha eliminado el documento como fuente visible en el Archivo URKUND.

Remitente y receptor de información está disponible con solo pasar el puntero del ratón sobre el nombre de la fuente anterior.

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.....	4

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.....	7
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	8
2.2.1 Antecedentes de estudio.....	8
2.2.2 Bases teóricas.....	9
2.2.2.1 El derecho real.....	9
2.2.2.2 El dominio.....	10
2.2.2.3 El acto traslativo y constitutivo de dominio.....	12
2.2.2.4 El derecho inmobiliario.....	13
2.2.2.5 El derecho registral.....	14

2.2.2.6 El principio de publicidad y la publicidad registral.....	16
2.2.2.7 El principio de motivación de actos y resoluciones.....	18
2.2.2.8 La seguridad jurídica y la seguridad registral.....	20
2.2.3 Definición de términos.....	21
2.3 METODOLOGÍA.....	22
2.3.1 Modalidad.....	22
2.3.1.1 Categoría.....	22
2.3.1.1.1 Diseño.....	23
2.3.2 Población y muestra.....	24
2.3.3 Métodos de investigación.....	24
2.3.3.1 Métodos Teóricos.....	24
2.3.3.2 Métodos Empíricos.....	24
2.3.3.3 Métodos Matemáticos.....	25
2.3.4 Procedimiento.....	25

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS.....	26
3.1.1 Base de Datos Normativos.....	26
3.1.2 Análisis de los Resultados.....	28
3.2 CONCLUSIONES.....	29
3.3 RECOMENDACIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA.....	33

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	23
Tabla 2.....	26

RESUMEN

En el ámbito del derecho registral se evidencia que es una situación recurrente que se levanten asientos registrales de forma errónea, lo que es debido al desconocimiento de ciertas personas y de ciertos actos que dan lugar a la constitución o traslación de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador. Ante esta circunstancia, surge una problemática en la que se aprecia que a nivel de los registradores de la propiedad no existe un procedimiento común para todos ellos que esté establecido en las normas o leyes registrales para actualizar o rectificar los errores en la elaboración de los asientos registrales. Por lo tanto, como objetivo de esta investigación se precisa que a nivel del Derecho Registral en el Ecuador resulta necesario que en el texto de las normas registrales se establezca un procedimiento uniforme para la actualización y rectificación concretamente de asientos registrales. De esa manera, se podrá aplicar un procedimiento efectivo que no represente un obstáculo en el tráfico de bienes inmuebles, tanto para la constitución como para la traslación de dominio. La falta de motivación en cuanto a las decisiones judiciales en el Ecuador es uno de los principales problemas que afronta el derecho constitucional ecuatoriano. Consecuentemente, como resultados de esta investigación se está previsto que la reforma es por demás necesaria en las normas registrales para favorecer el sistema de Derecho Registral y no afectar los derechos reales de quienes se hagan propietarios de un bien inmueble.

Palabras clave:

Asientos registrales	Publicidad registral	Seguridad jurídica	Traslado de dominio
----------------------	----------------------	--------------------	---------------------

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA

Los registros de la propiedad en los cantones de Ecuador emiten las certificaciones de historia de dominio, las mismas que tratan de reflejar la información que consta en el acta registral. Esta acta contiene la información en la que se publicita la información acerca del acto o contrato de transferencias de dominio de bienes inmuebles, labor que se asume debe ser llevada de forma eficiente de parte de los funcionarios públicos que trabajan en las respectivas dependencias registrales. Consecuentemente, en teoría se asume que la publicidad de dicha información se efectúa correctamente por medio de instrumentos públicos sean estos: notariales, judiciales o administrativos. Sin embargo, en la práctica se aprecia que los procesos de registro de transferencia de dominio en algunos casos adolecen de datos, errores o imprecisiones que representa algunos inconvenientes para ser rectificados.

En el caso de haberse elaborado un acta de inscripción de forma inadecuada con base en el criterio discrecional del funcionario del registro que levantó la información y que creó un asiento de inscripción, en el momento en que al Registro de la Propiedad llega el interesado a solicitar un certificado de esta historia de dominio, la información que contendrá tendrá datos erróneos que dificultan la fluidez del tráfico jurídico inmobiliario. Por consiguiente, la seguridad jurídica se verá afectada porque no existe un procedimiento adecuada y suficientemente normado para que los usuarios soliciten la rectificación de los datos del acto de registro en el acta de transferencia de dominio de bienes inmuebles. En virtud de lo antes expresado, se estima necesario precisar cuáles son los inconvenientes específicos por dicha falencia de registro de datos para las transferencias de dominio de bienes inmuebles.

En efecto, entre en estos inconvenientes tenemos: 1) el retardo de las inscripciones de los títulos traslaticios de dominio debido a la inscripción de prohibiciones voluntarias totalmente nulas, y, por lo tanto, carentes de valor jurídico. 2) Cuando consta la titularidad de dominio del bien inmueble que fue adquirido para la sociedad conyugal, a favor solamente del cónyuge que celebró el contrato y no se tomó en cuenta los datos del otro cónyuge, no haciéndolo constar en el acta de inscripción. 3) Falta de consideración de la cuota o porcentaje sobre el objeto o bien inmueble real de la venta, sin perjuicio de que su inscripción sea indivisa. Los inconvenientes antes mencionados obstaculizan el tráfico inmobiliario, y conllevan su perjuicio en contra de los terceros interesados en consumir la inscripción de los diferentes actos o contratos celebrados que recaen sobre los bienes inmuebles.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Impulsar una reforma al artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos para que se considere y aplique el principio de rectificación registral.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Establecer en qué consiste el principio de publicidad registral.
2. Fundamentar la rectificación de datos públicos a nivel de la actividad registral de bienes inmuebles.
3. Describir qué inconvenientes se presentan en el registro de datos para las transferencias de dominio de bienes inmuebles.
4. Reconocer la importancia de la agilidad de los trámites registrales para los usuarios del sistema registral de bienes inmuebles.

1.3 BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

La publicidad registral es uno de los elementos que son necesarios para llevar a cabo lo relacionado con un protocolo adecuado de los actos que perfeccionan el traslado de dominio de bienes inmuebles tras compraventas. En tal caso, el carácter público del registro de las condiciones de un bien inmueble, de su estatus jurídico y de las condiciones en las que se procederá al traslado de su dominio o propiedad, como tal representa un criterio de certificar la buena fe en el acto orientado a constituir un nuevo dominio sobre determinado inmueble. Por lo tanto, la publicidad registral es uno de los elementos de la fe pública.

Respecto de los términos en que la doctrina define a la publicidad registral de parte de CHICO (2010), se expuso la siguiente definición:

(...) principio de publicidad registral otorga una apariencia de certeza al contenido de los asientos registrales, en virtud del principio de legitimación se presumen ciertas y producen todos sus efectos jurídicos, pese a que lo publicitado en los asientos no necesariamente refleja la realidad jurídica (p. 251).

La publicidad registral se comprende como un mecanismo de seguridad por el cual se certifica la validez del traspaso de un bien inmueble. Por lo tanto, de lo que se corrobore a través de los asientos registrales, se desprenden los efectos jurídicos por los cuales se puede certificar el traspaso del dominio de un bien inmueble. Por el contrario, por medio de los asientos registrales también se puede constatar o certificar que puede existir algún tipo de vicio o gravamen que impida el traspaso de dominio. Es por las razones indicadas, que resulta importante que se lleve de forma eficiente la inscripción de los traslados de dominio de bienes inmuebles en los asientos registrales.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Antecedentes

En el ámbito del Derecho Registral en el Ecuador se evidencia que en los tiempos actuales se continua con procedimientos registrales anacrónicos que datan de la vigencia de la Ley de Registro de la década de los sesenta. Por lo tanto, se debe mencionar que en los casos en que exista un registro erróneo, en la ley no se dispone de un procedimiento específico para la rectificación y actualización de los asientos registrales que se hayan elaborado o levantado de forma errónea. En consecuencia, desde varias décadas en el Ecuador hasta la actualidad las inscripciones de títulos traslaticios de dominio que dispongan de un vicio son consideradas nulas, por lo que resulta una problemática de difícil arreglo o subsanación al no existir un procedimiento reglado en la ley.

Precisamente, en la actualidad se pueden observar que existen trámites de reforma o rectificación de asientos registrales, los que han estado estancados o son resolución debido a una falta de procedimiento específico lo que se trata de resolver por el criterio del que disponga cada registrador de la propiedad. Sin embargo, a pesar que cada registrador de la propiedad puede resolver el inconveniente, cada registrador a su vez tiene el inconveniente de no disponer de un procedimiento reglado por las normas jurídicas registrales para proceder a la rectificación de los asientos registrales levantados de forma errónea. En todo caso, esta problemática es de carácter histórico y de vigencia actual en el Derecho Registral ecuatoriano.

Como bien se conoce, en la actualidad existe desde el garantismo de los derechos vigente que proviene de los cambios estructurales en su defensa que data del neoconstitucionalismo que emerge desde el 2008, se han producido cambios o

actualizaciones en algunos ámbitos del derecho. En este caso, el derecho registral, sus sistemas y procedimientos aún no se adecuan a los procedimientos modernos que se siguen para respaldar la tutela de algunos derechos de los ciudadanos. Es por eso que la problemática que se aborda en esta investigación evidencia la necesidad de reforma en los procedimientos registrales.

2.1.2 Descripción del objeto de investigación

En el apartado en que se abordó el problema de la investigación se presentaron algunos inconvenientes que afectan el procedimiento para la rectificación y actualización de la publicidad registral para así garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria. Estos problemas consisten en: 1) el retardo de las inscripciones de los títulos traslaticios de dominio por el hecho de presentarse inscripción de prohibiciones voluntarias totalmente nulas, las que en consecuencia carecen de valor jurídico. 2) Cuando solo consta la titularidad de dominio del bien inmueble en favor del cónyuge que celebró la compraventa, esto considerando que fue adquirido para la sociedad conyugal, y, por lo tanto, no se consideraron los datos del otro cónyuge sin que este conste en el acta de inscripción. 3) Por la falta de consideración de la cuota o porcentaje sobre el objeto o bien inmueble real de la venta, sin perjuicio de que su inscripción sea indivisa.

En los casos antes mencionados, se puede apreciar que son las circunstancias más comunes de errores que ameritan rectificaciones de los asientos registrales. De acuerdo con tales circunstancias, se deduce que de no ser reformadas o subsanadas en casos de error registral, se afectan los derechos de dominio puesto que existe una escritura viciada y el dominio no se puede ejercer de forma efectiva frente a terceros. Dentro de esas circunstancias, lo que se establece es que de acuerdo con lo que establece la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 8 no se ve cumplida de modo efectivo la obligación de rectificación de datos públicos, lo que es una obligación para los registradores de la propiedad.

Expresado en términos concretos la rectificación de datos públicos, en este caso de los asientos registrales levantados por el registrador de la propiedad, constituyen una obligación considerando que los usuarios tienen el derecho a acceder y recibir un servicio registral de calidad, tal como lo prevé la Constitución de la República del Ecuador, lo que será analizado posteriormente. Es así, que la rectificación de los datos de registro por medio de un procedimiento reglado en la ley facilitará la labor de los registradores de la propiedad y se generará menos complicaciones para los usuarios para consolidar el acto traslativo de dominio de bienes inmuebles.

2.1.3 Pregunta principal de la investigación

¿Por qué se debe impulsar una reforma al artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos relacionada con el principio de rectificación registral?

2.1.3.1 Variables e indicadores

Variable única

Reforma al artículo 8 de la Ley de Registro de Datos Públicos.

Indicadores

1. Errores en la inscripción de registro de bienes inmuebles.
2. Retardo de las inscripciones de los títulos traslativos de dominio.
3. Retraso en la rectificación de los errores en la inscripción de registro de bienes inmuebles.

2.1.4 Preguntas complementarias de la investigación

1. ¿En qué consiste el principio de publicidad registral?

2. ¿Por qué es importante la rectificación de datos públicos a nivel de la actividad registral de bienes inmuebles?
3. ¿Qué inconvenientes se presentan en el registro de datos para las transferencias de dominio de bienes inmuebles?
4. ¿En qué contribuye a los derechos de los usuarios la agilidad de los trámites registrales dentro del sistema registral de bienes inmuebles?

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Antecedentes de estudio

En el desarrollo de esta investigación es necesario precisar de algunos antecedentes que sirvan como directriz para enfocar el problema de estudio y la solución que se puede ofrecer al respecto. De acuerdo con lo antes expuesto se recurre a explicar algunos de los antecedentes doctrinales que permitan comprender la problemática de la rectificación y actualización de la actividad registral en el Ecuador. De esa manera, se podrá comprender por qué se debe proceder a actualizar la publicidad registral para efectos de certificar el registro de traspaso de dominio de bienes inmuebles como un medio de seguridad jurídica para los ciudadanos.

De acuerdo con lo precisado líneas arriba, al respecto GUALPA (2014) en relación con la relevancia de actualización de la publicidad registral y la rectificación de asientos registrales como parte de la seguridad jurídica, al respecto acotó:

En Ecuador los certificados son documentos públicos emitidos por el Registrador de la Propiedad, a petición de parte interesada, la forma utilizada para su elaboración son diversas, según la política interna aplicada por el Registrador a cargo, manteniendo acepciones similares, como reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles a la fecha de su elaboración, que es la fecha de su validez. En nuestra legislación se considera a los certificados como documentos públicos y constituyen medio

de prueba, norma establecida en el Art. 165 del Código de Procedimiento Civil.

Se debe resaltar que no contamos con una ley, que otorgue a los certificados un plazo de validez, que permita la celebración de un acto o contrato requerido por los interesados, pues no existe una garantía de que la información que consta en los certificados permanezcan inalterables por un tiempo determinado, más por lo contrario se vea afectado por nuevas inscripciones (p. 3).

De acuerdo con lo expresado líneas arriba, los certificados o asientos de registro evidencian que se elaboran por medio de políticas internas a cargo del Registrador de la Propiedad, por lo que se actúa de una forma discrecional sin que exista una norma específica que regule dicha actividad. Desde tal realidad evidenciada en la investigación de la autora citada anteriormente, se aprecia que resulta muy importante que se actualicen los procedimientos registrales, del mismo modo que estos se apliquen de forma uniforme en los distintos Registros de la Propiedad en el Ecuador. Además, también el aporte teórico de la autora justifica que se debe normar de modo estándar los procedimientos para rectificar asientos registrales en casos de errores o e situaciones no subsanadas previamente por el derecho, para de esa manera satisfacer de mejor modo la publicidad registral y la seguridad jurídica en beneficio de los usuarios del sistema registral.

2.2.2 Bases teóricas

2.2.2.1 El derecho real

El derecho real se caracteriza por “determinar mediante una serie de mandatos jurídicos todos aquellos requerimientos que se deben cumplir para acreditar la propiedad de una persona sobre diversos tipos de bienes muebles o inmuebles” (MÉNDEZ, 2011, p. 38). Este tipo de derecho se caracteriza por los mandatos o preceptos que organizan el dominio sobre las cosas. En consecuencia, los derechos reales sirven para afianzar la propiedad respecto de posibles controversias que pudieran suscitarse por reclamaciones de terceros. Del mismo modo, los derechos reales siempre

estarán ligados sobre bienes muebles o inmuebles por cuestiones de valoración económica.

De acuerdo con lo antes expuesto se precisa: “El sistema de derechos reales *numerus clausus* es el que ninguna persona puede, efectivamente constituir otros derechos reales que los establecidos por ley” (BORDA, 1999, p. 8). Dicho sistema establece derechos precisos con lo que no se puede conseguir o consolidar ningún tipo de dominio si es que no existe un procedimiento reglado por la ley. De conformidad con lo expresado, en el ámbito del dominio de las cosas no puede ejercerse si no es por medio de las previsiones que son parte del derecho civil, siendo la norma que precisamente constituye el derecho a la propiedad.

Igualmente, cabe destacar que los derechos reales se sintetizan en “el dominio ejercido sobre la cosa” (PLANIOL & RIPERT, 2005, p. 71). Es decir, los derechos reales son derechos que se constituyen sobre bienes que son objeto de propiedad sobre quien pueda constituir sobre ellos una titularidad de dominio. Una vez que está constituida dicha titularidad de dominio que certifica la existencia de un derecho real, el propietario de la cosa puede hacer uso de ella de acuerdo con su interés o parecer. Esta premisa entonces refleja la verdadera esencia del derecho real, en la que se confiere un derecho de propiedad sobre la que el titular del derecho y dueño de la cosa puede disponer de ella a libre disposición.

2.2.2.2 El dominio

Respecto del dominio como elemento esencial que justifica la existencia de un derecho real, al respecto de parte de CAPITANT (1904) se precisó:

Los derechos patrimoniales tienen por objeto las cosas del mundo exterior o los actos de los hombres; en otros términos, el poder que ellos confieren puede ser de dos tipos: bien puede ser un poder que permite al hombre usar y servirse de un objeto que hace parte del mundo exterior, o bien puede ser un poder que existe contra una persona determinada y obliga a

ésta a cumplir una prestación, a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa (p. 77).

Los derechos patrimoniales implican el hecho de acceder a cosas que dentro de la sociedad son objeto de apropiación. Una vez que algo es apropiado, se puede decir que se adquiere el dominio, dicho dominio entraña el ejercicio de una serie de facultades previstas por el Derecho Civil. Precisamente, las facultades a las que se hace alusión entrañan en quien tenga el derecho de propiedad sobre una cosa podrá disponer de ella de la forma como mejor estime de conformidad con sus intereses según lo permitan las normas jurídicas.

Por otra parte, se precisa que “el dominio refleja no solo el hecho de reconocer al dueño de una cosa, sino qué puede hacer con ella a más de conocer que tiene su propiedad constituida en ella” (MARTÍNEZ, 2001, p. 41). En todo caso, el dominio representa no solo la propiedad o saberse con certeza quién es el dueño de algo, sino que se conoce qué es lo que ese dueño puede hacer con los bienes que son parte de su propiedad. El dominio en tal caso, da lugar a manifestar la voluntad de las personas para disponer sobre sus bienes, de forma tal que puede concretar lo que el derecho le faculta para obtener provecho del bien sobre el que se tiene la titularidad de dominio.

Respecto del derecho de dominio o propiedad de acuerdo con la perspectiva teórica de MAESTRE (2001) se reconoció lo siguiente:

El dominio forma parte de los derechos reales dado que la propiedad es un hecho verificable, por lo que forma parte de un hecho real sobre el cual existe un propietario de un bien mueble o inmueble. En cierto modo, la propiedad es un hecho del que se presume existe un registro que acredite su veracidad y su legitimidad por tratarse de un bien u objeto tangible. Es por tal razón que el dominio se constituye en un elemento real que sujeta la subordinación de un bien a una persona que tiene exclusividad sobre él para disponer consecuentemente su voluntad (p. 45).

El dominio se reconoce como parte de los derechos reales porque la propiedad es un derecho que necesita del reconocimiento de otras personas por medio de un instrumento que lo acredite. Esta situación debe proceder sin que medie de qué tipo de

bien se trata mientras se considere exista un bien vinculado con una persona quien ejerce su señorío o propiedad sobre él. Por lo tanto, la propiedad para su reconocimiento social siempre requerirá de instrumentos que lo permitan, este precisamente es el argumento que afirma el carácter real del derecho de dominio, y del mismo modo da lugar a la exclusividad de la propiedad sobre los bienes muebles o inmuebles.

2.2.2.3 El acto traslativo y constitutivo de dominio

Respecto de la forma de constituir el dominio por medio de la traslación de dominio, se sabe que para que esta sea efectiva se requiere de un título. En tal virtud se fundamenta lo siguiente: “El hecho que da la posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real” (SOMARRIVA, 1995, p. 51). En este caso es un acto de traspaso de propiedad, o una forma en que se puede constituir dicha propiedad por primera vez o por las ocasiones que fuera necesario. En consecuencia, para que la traslación de dominio se pueda realizar siempre se requerirá de los registros correspondientes que avalen la legalidad de dicho traspaso.

Del mismo modo se agrega: “el adquirente de un mueble a non domino se convierte en propietario del mismo basándose en la posesión, la cual le permite rechazar toda reivindicación ejercida por el propietario anterior que voluntariamente se hubiera desposeído de la cosa” (PLANIOL, 1927, p. 322). La posesión es un hecho vinculable a los derechos reales por cuanto precede a la propiedad. En todo caso, en la traslación de dominio, de haber existido un propietario anterior, se extingue el dominio de dicho propietario para constituirlo en el nuevo de acuerdo con los procedimientos que estén establecidos por la ley.

Entre otros de los aportes de la doctrina se menciona el de RECALDE (2014) quien al respecto del traslado de dominio expuso lo que se plantea a continuación:

Para que un traslado de dominio se puede hacer efectivo se requiere que el bien o la cosa esté libre o exento de cualquier tipo de impedimento o gravamen que impida dicho traspaso de dominio. Debe reconocerse que al

traspasarse el dominio se modifica la historia de dominio y la situación jurídica del bien, porque a partir de que se pase de un dominio a otro se genera un título en el que se reconoce la propiedad del nuevo adquirente o dueño del bien, en la que se identifica plenamente quién ostenta la calidad de propietario (p. 75).

El traslado de dominio no debe de tener impedimentos que lo restrinjan por cuanto el dominio debe de generarse en un traslado que esté exento de gravámenes o vicios que lo impidan o lo invaliden. Una vez que el dominio logra traspasarse evidentemente que se modifica la historia del dominio por tratarse del registro de un nuevo propietario. Dicho registro precisamente debe acreditar la carencia de dichos vicios o impedimentos para que el traslado de dominio pueda satisfacerse en favor de su nuevo titular.

2.2.2.4 El derecho inmobiliario

El derecho inmobiliario se reconoce como un derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, de lo que al respecto de parte de ROJINA (1978) se dijo:

El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto (p. 79).

El derecho inmobiliario en tal contexto precisa que es una sistematización de preceptos normativos para registrar los cambios que son parte de los procesos de nuevo dominio que se asume en la traslación de esa propiedad en favor de otra persona. El aspecto jurídico inmobiliario representa la articulación de una serie de normativa y de procedimientos sobre los que se da paso a la constitución de un dominio o propiedad, sea que se trate de vez primera o por algunas ocasiones. El derecho inmobiliario en resumidas cuentas es el que se encarga del aspecto registral para proceder a la traslación del dominio.

Igualmente, se reconoce que el derecho inmobiliario implica: “el registro de la titularidad del dominio o de los cambios que recae en dicho derecho real respecto de un bien, para que de esa manera se refrende la validez del acto de traslación de dominio” (NÚÑEZ, 2007, p. 29). El derecho inmobiliario es cosustancial o parte del Derecho Registral, es así que se debe considerar que es parte de los procesos de validez o del aval para que se proceda al traslado de dominio de forma legal, justa y segura en relación con las personas que son parte de dicha operación jurídica. De esa manera, se consolida la validez del acto registral.

Del mismo modo, se reconoce en el contexto del derecho inmobiliario se debe mencionar una característica esencial, por lo que VELA (2015) sostuvo:

El derecho inmobiliario se relaciona de forma íntima con el derecho registral, porque si un acto de registro que derive el reconcomiento de un dominio o de uno nuevo, el acto sería viciado por incumplir con una solemnidad de carácter público para garantizar el adecuado ocupamiento de predios a nivel urbano o rural (p. 31).

En todo caso, el derecho inmobiliario registra los movimiento de dominio, el que se de por primera vez o por más oprotunidades. En tal registro se lleva a cabo un proceso que tiene por finalidad determinar si no existen vicios que puedan afectar el derecho de dominio de un nuevo adquiriente de un bien. En consecuencia, el derecho inmobiliario trata de validar y de certificar que las transacciones de dominio cumplen con las reglas para no afectar derechos de terceros. Este procedimiento de registro como tal se lleva sea donde sea que exista el bien para garanitzar una cobertura plena del derecho inmobiliario.

2.2.2.5 El derecho registral

Respecto del derecho registral se puede señalar que “(...) se trata de un derecho por el cual se certifica la fe pública sobre la historia de dominio que se constituye sobre un bien inmueble” (FERNÁNDEZ, 1997, p. 24). El derecho registral contempla el elemento de buena fe como parte de la validez de los actos de registro. Igualmente, no

solo se trata de registrar el acto, sino que la buena fe es un elemento esencial para que proceda la traslación de dominio, en este caso de bienes inmuebles. En lo relacionado con la buena fe sin que la buena fe no exista, difícilmente se podría dar lugar a la traslación de dominio siendo que se tiene que acreditar por todos los medios posibles que el traspaso de dominio no afectará derechos de terceros.

Por otra parte, en relación con la finalidad por la cual existe el Derecho Registral desde la concepción teórica de MESSINEO (1979) se precisó:

La idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes inmuebles, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes raíces, para efecto de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas (p. 568).

El Derecho Registral implica ser un medio probatorio que se constituye en un aval para de la validez de ciertos actos jurídicos, en este caso orientados a certificar la validez del proceso de la obtención o adquisición del dominio de bienes. Por lo tanto, el registro en que se configura dicho aval puede ser un trámite de naturaleza extensa y compleja, pero es por ese motivo que el Derecho Registral busca simplificar los trámites de registro para que el proceso y la obtención per sé del título de dominio sea apegado a derecho, para que de esa manera se pueda resolver cualquier tipo de conflicto o contradicción con terceros. En términos concretos el Derecho Registral y los actos de registro representan el proceso de inscripción de actos modificatorios del dominio para prevenir cualquier tipo de riesgo que pueda implicar problemas para la constitución del dominio.

En otros términos, puede definirse al Derecho Registral como “un derecho de certificación de la fe pública sobre los actos que pueden afectar el dominio de los bienes” (CASTRO, 2011, p. 110). Como se manifestó la fe pública es la expresión de

no existir ningún tipo de intención de ocasionar un perjuicio a otras personas por motivos de la realización de un acto en concreto. De esa manera, la fe pública es un elemento imprescindible del Derecho Registral, porque de lo contrario sin este elemento la traslación de dominio no puede dar paso a constituir la propiedad porque existe la obligación que la cosa esté saneada para poderse constituir un dominio legítimo que evada por completo el perjuicio a terceras personas.

Otra acotación importante en el ámbito del derecho registral es la expuesta por MARÍN (1947) quien consideró:

Siempre que una cosa pueda ser identificada, individualizándola, será apta para ser objeto de publicidad formal o registral, ya que en los libros registrales se podrán reflejar perfectamente los datos necesarios para esta identificación, al mismo tiempo que dichos libros la dotarán de una fuerte garantía de seguridad (p. 21).

La individualización de la cosa es importante para que se proceda a una adecuada traslación del dominio. Este aspecto es importante por el hecho que se identifique el bien objeto de la traslación de dominio para evitar imprecisiones o confusiones que ocasionen perjuicios a las personas que tengan interés en constituir el dominio del referido bien en cuestión. En la forma que los datos estén completos para el proceso de registro de dominio permitirá que haya mayor seguridad para las partes de que la traslación de dominio no tendrá inconvenientes que perjudiquen la prontitud de la constitución de la propiedad.

2.2.2.6 El principio de publicidad y la publicidad registral

Los principios de publicidad y publicidad registral de conformidad con SILVA (1999) se caracterizan por lo siguiente:

La publicidad en el ámbito registral comprende la estructuración de un sistema por el cual existen procedimientos de registro de hechos o actos que afectan el dominio o situación jurídica de los bienes, siendo que existen directrices jurídicas que protegen los derechos o intereses de las partes que

pretendan constituir un dominio, de modo que exista una certificación pública de la validez de dichos actos (p. 34).

La publicidad registral es una forma de acreditar ante la sociedad que se está llevando a cabo la certificación de actos de dominio de forma adecuada conforme a las reglas establecidas por el derecho. En dicho caso, la publicidad registral es parte de ese elemento de la fe pública que es tan necesario e indispensable para poder certificar la validez de los actos de constitución o de traslación de dominio. Por medio de la publicidad registral también se certifica el Estado ejerce un control y supervisión del derecho registral y del derecho de dominio, para de esa manera evitar anomalías o irregularidades.

Igualmente, de acuerdo con ASTUDILLO (2009) la publicidad para efectos registrales comprende el siguiente objetivo:

El titular registral está legitimado para ejercitar o hacer valer el derecho a su favor registrado. Cuando el contenido del registro definitivamente vale como exacto en beneficio del que adquiere en virtud del negocio jurídico, estamos ante el principio de fe pública registral, solo si este ha procedido de buena fe (pp. 24-25).

En dicha perspectiva, quien se presume o acredite la calidad de dueño de un bien, particularmente cuando se trata de bienes inmuebles, sus derechos quedan amparados y se pueden sustentar y desarrollar a partir de lo que se refleja en los asientos registrales. Es decir, estos asientos se convierten en el fundamento y en la prueba por los cuales se puede hacer valer los derechos de dominio de quienes traten de justificar o acreditar la calidad de propietarios de un bien, De acuerdo con esta estimación se ve justificada la importancia del elemento de la publicidad registral y de la fe pública como avales de la validez de los actos de dominio.

De acuerdo con lo antes mencionado, la publicidad registral atañe “el carácter público en cuanto a la idoneidad de los procedimientos para el registro de un bien en cuanto a su situación jurídica respecto al dominio” (PAU, 2001, p. 75). Por medio de la publicidad registral se puede certificar que se ha llevado a cabo todos los

procedimientos para una adecuada constitución y traslación del dominio, de esa manera, se evitará que se presenten inconvenientes para afianzar el derecho de propiedad. En cambio, si se presentan dichos inconvenientes como por ejemplo gravámenes, errores de registro de identidad, entre otros, al ser públicos los datos del registro, se podrá rectificar de forma que se pueda asegurar el dominio de la forma indicada.

Igualmente, se certifica que la publicidad registral implica “una declaración de voluntad por la cual se registra un acto de dominio sobre un bien el cual tiene efectos erga omnes” (FUERTES, 2012, p. 19). Precisamente, las declaraciones de voluntad son de orden público, por lo tanto, en relación de cuestiones de dominio las mismas para corroborarse su veracidad, deben quedar plasmadas dentro de los asientos registrales relacionados con los derechos reales de los bienes en cuestión. Consecuentemente, al evidenciarse la voluntad en los asientos registrales dicha voluntad y como tal el derecho de propiedad debe ser respetado de parte de terceras personas.

2.2.2.7 El principio de motivación de actos y resoluciones

Evidentemente, para que los actos jurídicos puedan tener valor frente a terceros se requiere del principio de motivación, el que para GASCÓN (2010) implicó lo siguiente:

La motivación es el detalle jurídico pormenorizado por el cual se lleva a cabo un acto o se toma una decisión. Es una exposición de razones apegadas a la lógica y derecho para certificar la validez de lo realizado dentro del ordenamiento jurídico, tanto para las partes involucradas, así como para terceros (p. 34).

La motivación trata de evidenciar o demostrar qué tipo de razonamiento se ha llevado a cabo para tomar una decisión y ejecutar una acción determinada. Por lo tanto, en el ámbito registral la motivación se fundamenta en las razones para llevar a cabo un registro y todos los detalles inherentes para justificar la existencia de un derecho de dominio sobre diferentes tipos de bienes. Por lo tanto, en el plano registral la

motivación es la certificación de que en el ordenamiento jurídico se dispone de un marco normativo y de acciones regladas para acreditar los derechos reales sobre una propiedad mueble o inmueble.

Del mismo modo, la motivación de actos y resoluciones implica para RODRÍGUEZ (2009) lo que consta a continuación:

Un razonamiento que expone los criterios en los que se fundamenta la ejecución de un acto o toma de una decisión, la que se basa en un aspecto previsto por el derecho y no discrecionalidad pura de una de las partes (p. 79).

La motivación entraña en el campo del Derecho Registral todo cuanto fuere demostrable en relación con la ejecución de los procedimientos registrales mediante el cumplimiento de pautas o directrices claras y específicas. Por consiguiente, en el ámbito del Derecho Registral, así como en otros contextos del derecho, no se puede sustentar o justificar un hecho por un asunto de mera discrecionalidad, sino que se trata de cumplir con pasos o parámetros establecidos que apuntan a dirigir u ordenar la actividad registral. Dicho orden tiene como finalidad precautelar los intereses y los derechos reales de los legítimos propietarios de bienes muebles e inmuebles.

Profundizándose lo relacionado con el principio de motivación en relación con los actos de dominio público y los actos registrales, se expone que la motivación “es la demostración de los procedimientos empleados para acreditar la legalidad del acto jurídico y propiamente del registro de bienes inmuebles” (BARROS, 2001, p. 41). Evidentemente, de dicha motivación, se pasa a declarar la legalidad de un acto registral, dado que así, los actos de dominio pueden incluso disponer de elementos para rectificación en caso de advertirse algún tipo de error al momento de levantarse los asientos registrales.

Es conveniente también acotar que “un acto registral debe estar debidamente motivado por cuanto constituye una situación jurídica que afecta el derecho de dominio y el registro como tal no debe evidenciar vicios, lo que se comprueba por medio de la

motivación del acto registral” (LUCES, 1991, p. 71). Lógicamente, como se ha precisado con anterioridad, lo que se busca es tratar de evitar que se produzcan vicios que afecten los intereses de dominio o propiedad sobre quien intente consolidar tal derecho de carácter real sobre bienes que son parte de transacciones que implican una constitución o traslación de dominio.

2.2.2.8 La seguridad jurídica y la seguridad registral

La seguridad jurídica implica “el tener certeza de los procedimientos por los cuales se resuelve una situación conforme a las reglas que establecen las normas jurídicas” (PÉREZ, 2008, p. 19). De acuerdo con lo dicho, la seguridad jurídica es aquella confianza en los procedimientos que se llevan cabo en distintos actos jurídicos, lo que se produce mediante el conocimiento y aplicación de las normas y de las acciones pertinentes dentro del contexto jurídico que se trata de desarrollar o resolver. Por consiguiente, la seguridad jurídica es la precisión de hacer lo que corresponde según lo dispongan las normas jurídicas.

En relación con lo establecido con la seguridad jurídica, esta se concibe que debe estar presente en todos los procedimientos donde se asegura la satisfacción de los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas. En el caso del ámbito registral la seguridad jurídica se la comprende en el contexto de la seguridad registral. Al respecto de la seguridad registral OROZCO (2003) la definió en el siguiente contexto, en el cual se manifestó:

La seguridad registral consiste en tener el conocimiento pleno de la existencia de que se ha cumplido con todos los procedimientos para un adecuado registro de uno o más bienes inmuebles sobre los que se establece cierta situación jurídica que constituye o varía el dominio (p. 33).

La seguridad registral debe acreditar a los usuarios del sistema registral que se ha llevado todo cuando corresponde en cuanto a efectos de registro de un estatus determinado que se puede presentar respecto de la inscripción de bienes inmuebles o propiedades de las personas. En tal caso, el registro del mismo modo está orientado a

establecer si existen o no cambios en el estatus de dominio o propiedad de todo bien que conceda derechos reales para sus propietarios. Por lo tanto, esa certeza solo se la puede disponer por medio de lo que se establezca o forme parte de la redacción de los asientos registrales.

Respecto de la seguridad registral cabe acotar “es un presupuesto de validez del acto registral en que se trata de garantizar ningún tipo de error o repercusión negativa en el registro de traspaso o traslado de dominio” (CAICEDO, 2001, p. 75). En tal caso, la seguridad registral es dicha premisa de validez que se extiende al acto registral para que de esa manera se pueda subsanar cualquier tipo de error que afecte los derechos reales que se dispongan sobre bienes que son objetos de comercialización en el mercado inmobiliario.

Otra acotación importante que se puede establecer respecto de la seguridad en el ámbito registral precisa que “la seguridad registral es la certeza transmitida al usuario que el registro de bienes inmuebles ha observado todos los procedimientos para no incurrir en errores innecesarios, los cuales tengan que subsanarse en posterior cuando podían ser evitados previamente” (ARRIETA, 2009). Finalmente, se podría mencionar que la seguridad registral es una especie de garantía de certificación del debido proceso registral, de forma tal que se asegure que no se han vulnerado los derechos de las personas que adquieren bienes inmuebles. En esta situación de certificarse que existe vulneración de derechos reales, pues estos se tendrán que subsanar para que se pueda consolidar el dominio.

2.2.3 Definición de términos

Asientos registrales. –

Documentos con carácter público en el que se lleva a cabo el registro de operaciones de constitución, cambio o afectación de dominio de un bien inmueble.

Publicidad registral. –

Carácter de conocimiento público de los actos y efectos de registro que se producen respecto de un bien inmueble por parte de los funcionarios o dependientes de las entidades de registro del Estado, generalmente de carácter municipal o cantonal.

Seguridad jurídica. –

Certeza o conocimiento efectivo de las acciones, procedimientos y consecuencias de parte de la administración pública o la administración de justicia, sea en trámites administrativos o de carácter judicial.

Traslado de dominio. –

Cambio del estado o situación de dominio de un bien inmueble, el que puede pasar de una persona a otra conforme un negocio jurídico y de acuerdo con los actos de registro.

2.3 METODOLOGÍA

2.3.1 Modalidad

La modalidad de la presente investigación es **cualitativa** por tanto esta investigación se sustenta o se desarrolla a través de referentes de carácter teórico o doctrinal que permiten describir los elementos del problema y las características que le son inherentes.

2.3.1.1 Categoría

La categoría de la investigación desarrollada en este documento es **no interactiva**. Este tipo de categoría ha sido aplicada por cuanto en el desarrollo del tema

no se ha considerado la participación de otros sujetos que establezcan aportes o criterios para la elaboración de este examen complejo.

2.3.1.1.1 Diseño

El diseño aplicado es el de **análisis de conceptos** por cuanto la investigación se enfoca en una estructura que por las particularidades del problema se estima suficiente con un desarrollo investigativo de carácter conceptual y de estudio de las normas jurídicas.

2.3.2 Población y muestra

Tabla 1

Población y muestra

UNIDADES DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR ART. 66 #25 Y ART. 82	444 artículos	2 artículos
LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS ART. 8	35 artículos	1 artículo
CÓDIGO CIVIL ART. 718	2424 artículos	1 artículo
LEY DE REGISTRO ART. 19	57 artículos	1 artículo

Elaborado por: Ab. Nancy del Cisne Ulloa Villacís

2.3.3 Métodos de investigación

2.3.3.1 Métodos Teóricos

Entre los métodos aplicados para la presente investigación en el aspecto teórico se ha practicada el **análisis de la doctrina y normas jurídicas del Derecho Registral**. Se ha procedido al desarrollo del método **deductivo** que comprende desde la falta de un procedimiento reglado para que los usuarios puedan solicitar las rectificaciones en caso de errores en los asientos de registro hasta las dilaciones que retardan concretar el registro efectivo del nuevo historial de dominio de bienes inmuebles. El método **inductivo** implica desde los problemas para las rectificaciones y registro de un nuevo historial de dominio de bienes inmuebles hasta los problemas para la consolidación en la traslación del dominio. La **síntesis** ha sido llevada a cabo en cuanto a la selección y análisis de las normas jurídicas más relevantes relacionadas con el problema. El método **histórico – lógico** se empleó para conocer el origen y evolución del problema dentro del contexto del derecho registral.

2.3.3.2 Métodos Empíricos

En la aplicación de los métodos empíricos se aplica el **análisis de contenido** de distintas normas relacionadas con la descripción del problema de Derecho Registral, entre las que se tiene: la Constitución de la República del Ecuador, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Código Civil, Ley de Registro.

Se aplica del mismo modo la **Guía de observación de los documentos** como textos jurídicos, revistas, periódicos, entre otros recursos que permitan obtener información con relación al problema de investigación de Derecho Registral.

2.3.3.3 Métodos Matemáticos

Por las características del tema no se aplican métodos de carácter o tipo matemático, dado que se recurre únicamente a un análisis de tipo doctrinario y normativo.

2.3.4 Procedimiento

1. Selección de las unidades de análisis en relación con las normas jurídicas vinculadas con el problema de la investigación en el campo de acción del Derecho Registral.
2. Análisis de la normativa legal aplicable al problema de la investigación lo que procede en la descripción de qué aspecto regula cada normativa en cuestión.
3. Especificación de los derechos vulnerados como parte del problema y la posible solución jurídica que se desprenda del análisis de la norma.
4. Elaboración de las conclusiones de la investigación relacionadas con los objetivos y preguntas de la investigación, tanto de carácter general o principal, así como de carácter complementario.
5. Propuesta de las recomendaciones que se elaboran por medio del análisis de las normas jurídicas.

CAPÍTULO III
CONCLUSIONES

3.1 RESPUESTAS

3.1.1 Base de Datos Normativos

Tabla 2

Unidades de análisis

CASOS DE ESTUDIO	UNIDADES DE ANÁLISIS
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR ART. 66 #25 y ART. 82	Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características. Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes (ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008).
LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS	Art. 8.- Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale

ART. 8	(ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2010).
<p style="text-align: center;">CÓDIGO CIVIL</p> <p style="text-align: center;">ART. 718</p>	<p>Art. 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio.</p> <p>Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.</p> <p>Son translaticios de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.</p> <p>Pertenece a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición.</p> <p>Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.</p> <p>Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo (ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2016).</p>
<p style="text-align: center;">LEY DE REGISTRO</p> <p style="text-align: center;">ART. 19</p>	<p>Art. 19.- En cada uno de los Registros que se debe llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho (YEROVÍ, s.f.).</p>

Elaborado por: Ab. Nancy del Cisne Ulloa Villacís

3.1.2 Análisis de los Resultados

En relación con lo establecido por el artículo 66 numeral 25 de la **Constitución de la República del Ecuador**, está establecido que los ciudadanos tienen el derecho a recibir un servicio público de calidad. Por lo tanto, el servicio registral debe estar sometido al cumplimiento con estándares de calidad que faciliten a los ciudadanos el ejercicio de sus derechos, en este caso de derechos reales para que se ejerzan de manera efectiva, por lo que el sistema registral está obligado a realizar todo tipo de registro con el debido cuidado y eficiencia, además de rectificar cuando sea el caso, para de esa manera no afectar el ejercicio efectivo de los derechos de dominio. Del mismo modo, de acuerdo con lo que establece el artículo 82 de la norma *ibídem*, el servicio registral debe cuidar la eficiencia de los procedimientos registrales, para que de esa manera se garantice la seguridad jurídica sobre el derecho de dominio.

En cuanto a lo establecido por el artículo 8 de la **Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos** los datos registrales se pueden modificar o actualizar, lo que procede de acuerdo con los parámetros o procedimientos que la ley señale. Por lo tanto, al disponerse de una norma directriz del sistema registral, por los efectos vinculantes de dicha normativa, este tipo de sistema está obligado a disponer de un procedimiento general y previsto por la Ley de Registro, para que de esa manera se pueda rectificar con pautas establecidas por la ley, y no por criterios discrecionales de los registradores de la propiedad, quienes por actuar a través de su parecer pueden perjudicar los actos registrales y los derechos reales de los usuarios. En este aspecto, al existir un procedimiento determinado con claridad en la norma, los registradores de la propiedad podrán rectificar de mejor manera sin ocasionar nuevos o mayores perjuicios a los usuarios.

El **Código Civil** en su artículo 718 indica que el justo título es la forma de legitimar el dominio de los bienes. En tal caso, según prevé la norma mencionada, se establece que el dominio se efectúa por constitución o por traslación, por lo que para que dichas formas de legitimación del dominio requieren de la celebración de actos de inscripción. Por lo tanto, un dominio registrado es reconocido por constitución o traslación según lo previsto por esta norma expuesta en las unidades de análisis. De esa

manera, al haber un registro adecuadamente llevado, se legitima el dominio con efectos erga omnes.

El artículo 18 de la **Ley de Registro** establece que todo acto que puede afectar el dominio de los bienes inmuebles, debe ser registrado. Consecuentemente, el registro como se ha manifestado es el aval de que los actos por los cuales se configura el dominio de los bienes inmuebles se ha llevado a cabo de forma legítima y respetando los procedimientos que ante la sociedad acrediten la protección del derecho de propiedad. En ese mismo sentido en que se registran actos de dominio, lógicamente deben rectificarse en los casos que amerite. Para que dicha rectificación sea posible, evidentemente que se necesita de las directrices pertinentes que solo pueden ser propuestas de parte de las normas de carácter registral.

3.2 CONCLUSIONES

Las conclusiones que se formulan en el desarrollo de la presente investigación parten de la contestación de las preguntas de la investigación. En relación con la pregunta principal de la investigación, se establece que se debe impulsar una reforma al artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos relacionada con el principio de rectificación registral por cuanto es necesario se establezcan procedimientos estandarizados para corregir cualquier eventual asiento registral que se haya levantado de forma errónea. Tal rectificación debe proceder mediante un procedimiento normado y no al arbitrio de los registradores para que de esa manera no se vean perjudicados los derechos reales de las personas que pretenden constituir o hacerse del dominio a través de la traslación de bienes inmuebles.

Respecto de la **primera pregunta complementaria de la investigación**, se debe precisar que el principio de publicidad registral consiste en el hecho que todo acto que origine o modifique dominio debe ser registrado. De esa manera, el Estado a través de los diferentes Registros de la Propiedad establece un control para certificar o avalar la legalidad y la licitud del tráfico de bienes raíces. Por lo tanto, al levantarse un asiento

registrar no solo se legitima el dominio y se conoce el estado jurídico de uno o más bienes raíces, sino que del mismo modo, mediante el principio de publicidad registral, se acredita la buena fe en los actos de constitución o traslación de dominio, los mismos que generan efectos erga omnes.

De acuerdo con la **segunda pregunta complementaria de la investigación** se establece que la rectificación de datos públicos a nivel de la actividad registral de bienes inmuebles es importante porque se pueden enmendar o subsanar aquellos errores que deriven en vicios o gravámenes que impidan ejercer el derecho de dominio de una persona sobre determinado bien inmueble. Por consiguiente, la rectificación de datos públicos es una manera de hacer saber a la sociedad que hubo un problema o error de registro y que eso afectó no solo a un bien inmueble, sino que ocasionó problemas a la persona adquirente del bien para que pueda ejercer legítima propiedad sobre él. En ese mismo contexto, la rectificación no solo es importante para dar paso al reconocimiento de un derecho de propiedad que antes estaba en entredicho, sino que a su vez se pueden ejercer todos los actos que sean demostrables de la existencia del derecho real de dominio o propiedad.

En lo relativo a la **tercera pregunta complementaria de la investigación** se debe especificar que los inconvenientes se presentan en el registro de datos para las transferencias de dominio de bienes inmuebles implican 1) el retardo de las inscripciones de los títulos traslativos de dominio por cuanto se dispone de inscripción de prohibiciones voluntarias nulas en su totalidad. 2) Casos en los que para la titularidad de dominio del bien inmueble adquirido para sociedad conyugal, solo se considera al cónyuge que celebró el contrato y no al otro cónyuge, por lo que no constar en el acta de inscripción. 3) Falta de consideración de la cuota o porcentaje sobre el objeto o bien inmueble real de la venta, sin perjuicio de que su inscripción sea indivisa.

En lo que concierne a la **cuarta pregunta de la investigación** se procede a señalar que la agilidad de los trámites registrales dentro del sistema registral de bienes inmuebles contribuye a una tutela efectiva de los derechos de los usuarios en cuanto al ejercicio de sus derechos de propiedad. De tal manera, se cumple con el mandato

constitucional en que los ciudadanos tienen el derecho a recibir servicios públicos y privados de calidad. Precisamente, esa calidad del servicio atañe a llevar un procedimiento reglado, el que a su vez se efectivo para el registro de los diferentes actos o manifestaciones de dominio de bienes inmuebles. Igualmente, tal calidad de servicio se ve reflejada en el cumplimiento del principio de rectificabilidad en los casos que amerite hacer correctivos en cuanto a la situación de dominio en el ámbito del tráfico de bienes inmuebles.

3.3 RECOMENDACIONES

1. Considerar de parte de los asambleístas que la solución al problema de esta investigación referente a las informaciones inexactas o erróneas que constan en las certificaciones registrales, se podrán subsanar por petición directa de los interesados mediante documento público o privado que contenga el acto rectificatorio y de actualización del asiento de inscripción, que hará variación en el contenido de la información registral que publicitan las certificaciones registrales. Por lo tanto, se requiere ampliar el contenido del artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos y del principio de publicidad registral.

2. Precisar de parte de los asambleístas que en el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos la debida rectificación sólo la podrán solicitar quienes posean el derecho vulnerado sobre la titularidad de dominio de los bienes inmuebles. De esa manera se evita injerencia de terceras personas que no tienen derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles. Esta reforma normativa en el sentido que sea precisa ahorrará inconvenientes en cuando a la legitimación o la idoneidad de la persona que solicita la rectificación de los asientos registrales.

3. Se sugiere al Registrador de la Propiedad que en el caso que no se allane a la petición de rectificación de la parte interesada, la que tenga titularidad sobre el bien inmueble, el Registrador deberá sentar una negativa fundamentada al interesado de esta

petición, la misma que podrá ser presentada en las instancias judiciales para continuar con el impulso de la rectificación ante una respuesta negativa de parte del Registrador. En consecuencia, en el caso de no acatar el Registrador las propuestas consignadas a los inconvenientes antes mencionados, éste deberá afrontar sanciones administrativas que sean aplicables o que puedan crearse para el efecto.

BIBLIOGRAFÍA

- Arrieta, L. (2009). *La doble inmatriculación registral*. Navarra: Cizur Menor.
- Asamblea Nacional Constituyente De La República Del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: R.O. # 449 de 20-oct-2008.
- Asamblea Nacional De La República Del Ecuador. (2010). *Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos*. Quito: R.O. Sup. 162 de 31-mar-2010.
- 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.
- Astudillo, M. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. Cuenca: Universidad del Azuay.
- Barros, M. (2001). *Elementos del derecho y procedimiento registral*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Borda, G. (1999). *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo- Perrot.
- Caicedo, E. (2001). *Derecho inmobiliario registral : registro de la propiedad y seguridad jurídica*. Bogotá: Leyer.
- Capitant, H. (1904). *Introduction à l'étude du droit civil*. París: A. Pedone.
- Castro, L. (2011). *Derecho de Bienes*. Madrid: Reus.
- Chico, J. (2010). *Los principios hipotecarios de la fe pública y la buena fe en la legislación hipotecaria de 1994*. Madrid: Reus.
- Fernández, B. (1997). *Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Fuertes, M. (2012). *Urbanismo y publicidad registral*. Marcial Pons: Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Gascón, M. (2010). *Los hechos en el derecho*. Madrid: Marcial Pons.

- Gualpa, B. (2014). *El bloqueo de certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Ambato: Universidad Autónoma de los ANDES - UNIANDES.
- Honorable Congreso De La República Del Ecuador. (2005). *Código de Procedimiento Civil*. Quito: Registro Oficial Suplemento 58 de 12-jul-2005.
- Luces, F. (1991). *Derecho registral civil*. Barcelona: Bosch.
- Maestre, J. (2001). *El derecho a nombre de dominio*. Madrid: Dominiuris.
- Marín, P. (1947). *Introducción al Derecho Registral*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Martínez, G. (2001). *Derecho de propiedad*. Lima: Grijley.
- Méndez, L. (2011). *Los derechos reales*. Bogotá : Leyer.
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: EJEA.
- Núñez, M. (2007). *Derecho de bienes inmuebles*. Madrid: Tecnos.
- Orozco, C. (2003). *La seguridad registral*. México: Porrúa.
- PAU, A. (2001). *La publicidad registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Pérez, E. (2008). *La seguridad jurídica*. Buenos Aires: Abeledo - Perrot.
- Planiol, M. (1927). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Garantías de la Propiedad*. La Habana: Juan Buxo.
- Planiol, M., & RIPERT, G. (2005). *Las obligaciones civiles*. Bogotá: Leyer.
- Recalde, P. (2014). *Derecho Civil, Bienes*. México: UNAM.
- Rodríguez, L. (2009). *La motivación administrativa y judicial*. Buenos Aires: Depalma.
- Rojina, R. (1978). *Compendio de Derecho Civil II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*. México: Porrúa.
- Silva, S. (1999). *Manual de registro de bienes inmuebles*. Bogotá: Leyer.
- Somarriva, A. (1995). *Curso de Derecho Civil, Los Bienes y Derechos Reales*. Santiago de Chile: Nascimento.
- Vela, A. (2015). *Derecho civil para el grado III : derechos reales, derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson.
- Yeroví, C. (s.f.). *Ley de Registro*. Quito: Presidencia de la República.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa, con C.C: # 0915365118 autora del trabajo de examen complejo: **“La Rectificación y Actualización de la Publicidad Registral como medio de Seguridad Jurídica Inmobiliaria”**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de 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, 18 de enero del 2020

f. _____

Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa

C.C: 0915365118

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La Rectificación y Actualización de la Publicidad Registral como medio de Seguridad Jurídica Inmobiliaria.		
AUTOR(ES):	Ab. Nancy del Cisne Villacís Ulloa		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum, Mgs; Dr. Francisco Obando, Ph.D		
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:	18 de enero del 2020	No. DE PÁGINAS:	34
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial, Derecho Registral		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Asiento registral, Publicidad Registral, Seguridad Jurídica, Traslado de Dominio		
RESUMEN:	<p>En el ámbito del derecho registral se evidencia que es una situación recurrente que se levanten asientos registrales de forma errónea, lo que es debido al desconocimiento de ciertas personas y de ciertos actos que dan lugar a la constitución o traslación de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador. Ante esta circunstancia, surge una problemática en la que se aprecia que a nivel de los registradores de la propiedad no existe un procedimiento común para todos ellos que esté establecido en las normas o leyes registrales para actualizar o rectificar los errores en la elaboración de los asientos registrales. Por lo tanto, como objetivo de esta investigación se precisa que a nivel del Derecho Registral en el Ecuador resulta necesario que en el texto de las normas registrales se establezca un procedimiento uniforme para la actualización y rectificación concretamente de asientos registrales. De esa manera, se podrá aplicar un procedimiento efectivo que no represente un obstáculo en el tráfico de bienes inmuebles, tanto para la constitución como para la traslación de dominio La falta de motivación en cuanto a las decisiones judiciales en el Ecuador es uno de los principales problemas que afronta el derecho constitucional ecuatoriano. Consecuentemente, como resultados de esta investigación se está previsto que la reforma es por demás necesaria en las normas registrales para favorecer el sistema de Derecho Registral y no afectar los derechos reales de quienes se hagan propietarios de un bien inmueble</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0989698460	E-mail: Nancy_villacis81@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			