



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

TEMA:

La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario

AUTOR:

Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo

Componente práctico de examen complejo previo a la obtención del Grado de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

GUAYAQUIL - ECUADOR

2022



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dra. Teresa Nuques Martínez

Revisora

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dr. Ricky Benavides Verdesoto

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre del año 2022



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo

DECLARO QUE:

El examen complejo sobre **La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre del año 2022

EL AUTOR

Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo



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

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo **La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 02 días del mes de septiembre del año 2022

EL AUTOR:

Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo



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

INFORME URKUND

secure.orkund.com/old/view/135124499-605695-532553#DcYxCoAwEETRu6QeJLtsqtXEQsJKiMk1K8u+HD47/h6WHdlgQyGcPGGWpQB0EBFRwzgwk00GfWLDtCr3erVy...

(1) WhatsApp Iniciar sesión | Disn... Portal Interno Supe... Portal Interno - Login Fiel Web Netflix Amazon.com: Prim...

URKUND

Documento: [EXAMEN COMPLEXIVO - SUSANA REYES NARANA JO 29-05-2022 \(Autoguardado\).docx](#) (D141599041)

Presentado: 2022-07-01 17:10 (-05:00)

Presentado por: mariuxiblum@gmail.com

Recibido: teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com

Mensaje: Fwd: SUSANA REYES EXAMEN COMPLEXIVO FINAL - INFORME DE URKUND MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NO [Mostrar el mensaje completo](#)

4% de estas 30 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

- UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO / D11237083
- UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO / D10726088
- <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5620605.pdf>
- https://consejosiberoamericanos.com/wp-content/uploads/wpcfso_files/80bc5dccc70f49091e...
- INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES - IAEN / D23312645
- Universidad Privada San Juan Bautista / D111550685

0 Advertencias. Reiniciar Compartir

100% #1 Activo

el control de legalidad de todos los títulos que se presentan a inscripción.

Para que un bien pueda ser inscrito, debe cumplir con ciertos requisitos que lo determina la normativa vigente de cada país. En el caso de Ecuador, la Ley de Registro establece lo siguiente: Artículo 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

Archivo de registro Urkund: Universidad Privada San Juan Bautista / D111550685 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 eximido 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.

Agradecimiento

Agradezco a Dios por bendecir mi vida, ser mi fuente de sabiduría y fortaleza en momentos de dificultad; a mis padres y hermanos por ser el motor que me impulsa a seguir en este camino de superación. En estas líneas también quiero agradecer a todas las personas y colegas que me han brindado su apoyo en el desarrollo e investigación del presente trabajo.

Susana Reyes Naranjo

Dedicatoria

El presente trabajo académico va dedicado a mi familia, quienes han sido el pilar que me mantiene fuerte para continuar en este camino de preparación, en especial a mis hermanos Jormany y Jastyn a quienes deseo darle un ejemplo de estudio, disciplina y perseverancia para el largo camino académico y profesional que les depara el futuro.

Susana Reyes Naranjo

Contenido

Introducción	2
Problema de investigación	5
Preguntas de investigación	5
Justificación y relevancia de la investigación	5
Objetivo general	8
Objetivos específicos	8
Desarrollo	10
Fundamentación doctrinal	10
Derecho Registral Inmobiliario	11
Características del Derecho Inmobiliario Registral.....	12
Principios registrales	13
Principio de inscripción/registro	13
Principio de publicidad	13
Principio de tracto sucesivo	14
Principio de especialidad	15
Principio de Prioridad	16
Principio de rogación o instancia.....	17
El Registro de la Propiedad	17
Sistemas inmobiliarios registrales	18
Clasificación de los sistemas registrales.....	19
Según doctrina comparada.....	19
Según sus efectos	22
Las negativas de inscripción en los certificados de historia de dominio.....	23
Referentes empíricos	25
Marco metodológico	26
Alcance de la investigación.....	29
Categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis	29
Criterios éticos de la investigación	31
Resultados	31
Entrevistas	32
Análisis y conclusión	36
Recomendaciones.....	39

Referencias.....	41
Apéndices.....	44
Formato de entrevista y entrevistados	44

Resumen

El artículo 13 de la Ley de Registro del Ecuador establece que las anotaciones de negativas de inscripción caducan en dos meses. No obstante, la norma no determina el procedimiento que deben seguir los Registradores de la Propiedad una vez de haber caducado la negativa de inscripción, y, por ende, no existe un criterio jurídico uniforme o consensuado respecto a si corresponde eliminar dicha negativa del historial del dominio, o, si en su defecto, se la mantiene bajo cierto criterio. En este sentido, el presente trabajo tuvo como *objetivo* analizar e indagar la responsabilidad que deriva de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario y sus consecuencias en la práctica jurídica, con la finalidad de presentar alternativas de soluciones a la problemática expuesta y definir un procedimiento claro respecto a la misma. El presente trabajo tuvo un enfoque cualitativo y usó como herramientas principales el análisis documental y entrevistas semiestructuradas individuales dirigidas a los tres grupos de actores sociales que se ven inmersos en la problemática expuesta en el trabajo. Una vez concluido el proceso de investigación, se demostró que existen varios criterios respecto al procedimiento que se debe seguir una vez caducadas las negativas de inscripción, lo que generan dificultades en la práctica jurídica en el sector inmobiliario. Al respecto, y luego del análisis realizado, se propuso como alternativa de solución, una reforma al artículo 13, y la elaboración de un manual de procedimiento en el que se defina cuál es la ruta a seguir para todos los Registradores de la Propiedad del Ecuador una vez que hayan caducado. Así mismo, se propuso que se vuelva algo automático y sistemático, con la finalidad de no dilatar los procesos y que se evite cualquier inconveniente posible.

Palabras claves:

Negativas de inscripción, procedimiento registral, caducidad, historial de dominio, inmobiliario.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Abstract

As a precedent in the present investigation, it is detailed that there is a lack of a clear procedure so that property registrars can eliminate from the domain history the annotations of registration refusals that expire after two months when the reason that prevented not being practice it, which is dealt with in article 13 of the Registry Law. The objective is to propose a bill to amend article 13 of the Registry Law, in order to unify criteria among property registrars at the national level on the procedure to be carried out with refusals that expire after two months. The methodology used includes a Historical-Logical, Juridical Doctrinal study, with a qualitative approach, in addition to empirical methods in documentary analysis, comparative law; and, the interviews. The results in both studies can conclude with the lack of unification of criteria of the property registrars when interpreting article 13 of the Registry Law with respect to which negative annotations are final and which are those that expire or expire at both. months. As a conclusion, it is intended to design a registry procedure that manages to identify which are the refusals that expire after two months and determine the obligation that the property registrars have to eliminate the refusals that expire after two months from the domain history and encumbrances. that this registration information that is issued through the domain history certificates and encumbrances do not cause damage within the real estate legal market.

Keywords:

Refusal of registration and registration procedure

Introducción

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene como finalidad dar publicidad a los actos, contratos u otros documentos referentes a bienes inmuebles o derechos que recaigan sobre estos, con el objetivo de brindar seguridad jurídica a los particulares dentro del mercado inmobiliario. Su función es esencial puesto que otorga certidumbre sobre la situación legal de los bienes inmuebles de manera accesible y pública.

Para que los documentos sean inscritos en el Registro de la Propiedad, se realiza una calificación previa que consiste en el examen que lleva a cabo el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan a la Institución. La ley otorga al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro (Urdaneta Fontiveros, 2006, pág. 45).

El Registrador de la Propiedad tiene como regla general inscribir los títulos que le presenten y como excepción, negar cuando no han cumplido con los requisitos establecidos en la norma. Estas situaciones pudieren darse por cuestiones de forma, fondo u otras que determine la ley. Para que el Registrador de la Propiedad niegue la inscripción de un título debe motivar de manera clara y precisa el o los motivos que fundamentan su decisión.

La negativa de inscripción que queda asentada en el registro puede convertirse en inscripción, siempre y cuando el o los motivos que dieron origen a la negativa, sean subsanados. En este caso, los efectos que generó ese título se retrotraen a la fecha de la anotación (Bendito Cañizarez, 2019). Por otro lado, en los casos en los que no puedan subsanarse las observaciones realizadas por el Registrador de la Propiedad, la negativa será permanente y no tendrá efecto jurídico en relación al bien en cuestión.

Los registradores de la propiedad, con la finalidad de dar publicidad a los actos derivados de los bienes inmuebles, emiten certificados donde constan, entre otros puntos, su historial de dominio, gravámenes, etc. En el caso de los certificados de historia de dominio, su objeto principal es brindar seguridad jurídica dentro de los negocios inmobiliarios, ya que lo publicado por el registrador constituye verdad oficial *erga omnes*.

En general, el certificado de historia de dominio contiene una reseña cronológica de la tradición de los gravámenes o prohibiciones que pudiere tener un bien inmueble o el titular del derecho de dominio y, que, por ende, limite su disposición. En el referido certificado se puede encontrar el registro de las negativas de inscripción, habiendo sido los motivos de su registro subsanados o no.

No obstante, existen autores que critican la calificación negativa de los actos, como es el caso de (Bendito Cañizarez, 2019), pues, el autor indica que:

Desde una perspectiva negativa diremos que el derecho real objeto de la calificación negativa, aun susceptible de revisarse jurisdiccionalmente, carece de eficacia plena y sus posibilidades de insertarse en el mercado y participar en el tráfico resultan de esta manera enormemente limitada (pág. 80).

Como se mencionó en párrafos anteriores, el registrador de la propiedad puede negarse a inscribir un acto o contrato cuando este omita uno o varios de los requisitos establecidos en la ley correspondiente o vulnere alguna norma constitucional, con la finalidad de garantizar el derecho de los contratantes. Sin embargo, existen negativas de inscripción cuyo motivo no siempre puede ser subsanado. Pongamos el ejemplo de cuando se pretende inscribir un embargo producto de un juicio coactivo sobre inmuebles que ya han sido vendidos de buena fe a un tercero, y, por ende, el coactivado ya no es el titular del dominio, por lo que estaríamos en la presencia de una negativa de inscripción permanente que quedará asentada en el certificado de historia de dominio y gravámenes. En este escenario, si el contrato se celebró antes de emitido el embargo, tiene efectos desde que la autoridad competente lo emitió, pues, la acción no tiene alcances jurídicos sobre el bien inmueble ya vendido, es indispensable que “una vez acordado el embargo, se lleven a cabo las medidas de garantía necesarias o convenientes a la naturaleza del bien para que cualquier tercer poseedor que adquiriera derechos sobre el mismo pueda conocer la existencia de la traba” (Sabater Sabaté, 2017, pág. 90).

Como bien sabemos la calificación registral constituye una evaluación integral de los títulos presentados al registro, la cual tiene como propósito determinar la procedencia o no de su inscripción, el registrador de la propiedad es quien actúa en esta responsabilidad de manera independiente, personal, indelegable y obligatoria. Cuando un documento accede al registro de la propiedad entra en juego una parte fundamental del sistema de protección jurídica y calificación del registrador. Esta última, con su alcance,

extensión y efectos, es la que determina si el acto formalizado en el documento de un derecho real constituido sobre un bien raíz, tiene acceso al registro o no. La inscripción en el registro mediante la firma del registrador, es la conformidad del registrador frente al documento presentado, los antecedentes del archivo registral y la inscripción practicada que lleva además su responsabilidad, debido a que es un ente jurídico y no puramente administrativo o de archivo (Ávila Solano, 2017)

El sistema jurídico registral del Ecuador permite a Registradores de la Propiedad negar la inscripción de los títulos que se encuentran inconformes ante la ley, no obstante, a pesar de que dicha medida se constituye en un recurso que oficia de filtro para garantizar la seguridad jurídica, las negativas de inscripción son consideradas, por ciertos actores, como una molestia procesal. Es por esto, que una gran cantidad de profesionales del derecho suelen recurrir al Tribunal Contencioso Administrativo con el objeto de buscar la impugnación de la negativa asentada por Registradores y Registradoras, por no especificarse con precisión el Tribunal o Juzgado al que se debe demandar la negativa, vulnerándose el principio constitucional de seguridad jurídica (Orejuela Giler, 2014)

En ciertos cantones del Ecuador, los registradores de la propiedad dan publicidad a las negativas de inscripción mediante los certificados de historia de dominio de los bienes inmuebles, aun cuando el motivo de la negativa de inscripción haya sido subsanado, esto, debido a que en muchos casos a pesar de que se ha resultado la causa de la negativa el registrador no la cancela o se incluye en el apartado del certificado de historia de dominio donde se le da publicidad a dicha negativa, un razón de que la misma ya ha sido subsanada a fin de brindar seguridad jurídica a los terceros interesados. Esto implica que, cuando un particular o interesado en adquirir un bien inmueble solicita un certificado de historia de dominio o gravamen visualizará que dentro de la cronología de los actos del bien existió, en su momento, una negativa de inscripción, sea cual fuere su causa. Es común que dentro del tráfico jurídico inmobiliario esto genere desconfianza del interesado o potencial acreedor de un inmueble, y, en consecuencia, podría causar perjuicios económicos al propietario del bien en caso de que el interesado, debido a la inseguridad que genera el registro de dicha negativa en el certificado que obtiene, decida no continuar con el proceso de adquisición del inmueble.

Problema de investigación

La presente investigación presenta como problema de investigación el siguiente:

¿Cuál es la responsabilidad y efectos que se deriva de las negativas de inscripción emitidas por el Registrador de la Propiedad en el tráfico jurídico inmobiliario de Guayaquil de acuerdo a la normativa vigente?

Preguntas de investigación

¿Qué consecuencias provienen del registro de las negativas de inscripción en los certificados de historial de dominio de bienes?

¿Cuál es la responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario?

¿Existe afectación en el tráfico jurídico inmobiliario de Guayaquil debido al registro de las negativas de inscripción en el historial del dominio?

¿Qué perspectiva tienen los diferentes actores involucrados en la problemática expuesta?

Justificación y relevancia de la investigación

El Registro de la Propiedad es el órgano estatal que regula y garantiza la publicidad sobre el estado jurídico de los bienes. Esta institución cumple un rol fundamental dentro del estado, puesto que permite a los ciudadanos saber los actos jurídicos que han incidido en un bien inmueble o cualquier derecho real sobre los mismos.

Este órgano cobra mayor relevancia al momento en el que un interesado en comprar alguna propiedad, desea conocer el estado del bien para contar con la seguridad necesaria que le permita adquirirlo, pues, como menciona García García:

Todas las personas realizan inversiones, sea de bienes en propiedad o derechos reales o personales limitados, en ocasiones, la única inversión o la más importante de su vida. Por ello, necesitan la plena seguridad de que la adquisición del

inmueble -de tanto valor hoy día-, está adornada de legalidad y no va a ser impugnada fácilmente ante los Tribunales (1994).

En vista de aquello, y con la finalidad de garantizar la seguridad y publicidad de los bienes a los ciudadanos, se creó el Registro de la Propiedad y la figura del Registrador de la Propiedad, para que a través de la calificación se pueda realizar un control de legalidad de los documentos que permita aplicar las presunciones de exactitud que den tranquilidad a los ciudadanos (García García, 1994).

Como se señaló, una de las funciones que tiene el Registrador de la Propiedad es la de la calificación de un bien, lo cual consiste en el control de legalidad de todos los títulos que se presentan a inscripción. Para que un bien pueda ser inscrito, debe cumplir con ciertos requisitos que los determina la normativa vigente de cada país. En el caso de Ecuador, la Ley de Registro establece lo siguiente:

Artículo 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;

2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador asentará en el repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtieren en inscripciones.

La notación de que trata el artículo anterior se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle. Convertida la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquélla, aun cuando en el intervalo de la una al otro se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble (Ley de Registro , 2014)

A pesar de que en la Ley de Registro se indique que las negativas a las que hace referencia el Art. 13 caducan a los dos meses, no existe norma expresa y clara que indique que aquellas negativas no surten efecto jurídico por haber alcanzado el plazo establecido, ni tampoco obliga al registrador de la propiedad a eliminar del certificado de historia de dominio y gravámenes las negativas que se categorizan como permanentes. Es por este motivo que existen diferencias de criterios en algunos Registradores de la Propiedad en relación a la caducidad que trata este artículo, existen aquellos que consideran que efectivamente esta información superado los dos meses debe ser eliminada del certificado y otros que consideran que es necesario que en el certificado de historia de dominio consten las negativas de inscripción a fin de que el usuario o tercero interesado conozca toda la información, incluso aquellas situaciones jurídicas que han tratado de alcanzar a los inmuebles.

En este sentido, se vuelve necesario indagar en el tema, analizarlo y de esta forma viabilizar la posibilidad de proponer un criterio unificado al respecto, a fin de promover seguridad a los futuros adquirientes de bienes y evitar que el titular del dominio tenga que realizar un sinnúmero de trámites para evitar que esta información constante en los certificados que emite el registrador de la propiedad interfiera en los negocios del mercado jurídico inmobiliario causando un perjuicio económico

Objetivo general

Analizar la responsabilidad y efectos que se derivan de las negativas de inscripción emitidas por el Registrador de la Propiedad en el tráfico jurídico inmobiliario de Guayaquil de acuerdo a la normativa vigente.

Objetivos específicos

- Revisar y establecer los sistemas de registro de acuerdo a la teoría y doctrina, y definir el sistema adoptado por la normativa ecuatoriana.
- Analizar los fundamentos teóricos y doctrinales referentes a las negativas como resultado de la calificación registral y negativas de inscripción en los certificados de historia de dominio.
- Relacionar el sistema registral con el tráfico jurídico inmobiliario y su incidencia en el mismo.

- Analizar la normativa vigente ecuatoriana respecto al procedimiento establecido para el registro de las negativas de inscripción.
- Analizar la influencia y efectos que generan las negativas mencionadas en el tráfico jurídico inmobiliario.
- Consultar a los sectores involucrados en la problemática planteada su postura respecto a las consecuencias derivadas del registro de las negativas de inscripción y la responsabilidad derivada de las mismas.
- Analizar las posturas de los sectores involucrados y emitir alternativas a la problemática propuesta.

Desarrollo

Fundamentación doctrinal

El Registrador de la Propiedad tiene como finalidad dar publicidad a los actos y contratos que le solicitan inscribir, teniendo en consideración que, para el inicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, es necesario brindar seguridad y certeza dentro del tráfico jurídico inmobiliario. La necesidad de adquirir certidumbre sobre estos negocios podría emprender averiguaciones largas, costosas y tediosas. Sin embargo, el Estado por medio del Registrador de la Propiedad da la ventaja de conocer sobre la certidumbre de dichos negocios por medio de la publicidad haciendo innecesarias otras averiguaciones.

La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos. La ley atribuye al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se le solicita con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro (Urdaneta Fontiveros, 2006, pág. 45).

El Registrador de la Propiedad tiene como regla general inscribir y como excepción negar cuando el examen de dichos títulos es desfavorable, estas situaciones se dan atendiendo a la legalidad del contenido, de las formas, de las solemnidades del título que determina la ley y a los asientos registrales que estén relacionados con él, pero el Registrador de la Propiedad deberá fundamentar y motivar de manera clara y precisa, por qué se niega de practicar la inscripción de lo que se le ha presentado.

Por un lado, la negativa que es asentada de manera fundamentada representa el instrumento idóneo para la seguridad jurídica pues, si los motivos por el cual se niegan se subsanan, esa negativa se convierte en inscripción y los efectos que genera ese título se retrotraen a la fecha de la anotación, pero, por otro lado, quedan las negativas que son permanentes, es decir, que no pueden ser subsanadas (Bendito Cañizarez, 2019). Para poder entender las funciones del Registrador de la Propiedad, es necesario conocer ciertos aspectos históricos y definiciones que se detallarán a continuación.

Derecho Registral Inmobiliario

Para definir al Derecho Registral Inmobiliario, es necesario desagregar los términos Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. En este sentido, cuando se habla de Derecho Registral se hace referencia a

el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas (Latino, 2016).

Eduardo Caicedo por su lado, resalta el hecho de que en el Derecho Registral coexisten normas de Derecho Público y de Derecho Privado, por lo que los principios y normas del derecho administrativo regulan la organización registral como organismo estatal. De igual forma, indica que “existen principios de derecho privado que son las que regulan los efectos y consecuencias jurídicas de las inscripciones en la medida que éstos interesan a las relaciones de particulares entre sí” (1996).

En consecuencia, dentro del Derecho Registral se hace alusión, más que nada, a la función esencial que este tiene: la publicidad, sea de actos, documentos, derechos, entre otros. Adicionalmente Jorge Latino (2016) recalca que la publicidad se define con la posibilidad del conocimiento sobre un hecho o acto y todo procedimiento dirigido a divulgarlos con la finalidad de que este sea conocido por el público. Por lo tanto, se relaciona a esta rama del derecho con los gravámenes y particularmente con la figura de la hipoteca.

Por su lado, el Derecho Inmobiliario se refiere a

Las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles y de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a todos los derechos reales sobre inmuebles, tanto desde el ángulo de su conformación sustantiva, como de su configuración formal, es decir, el tráfico jurídico tutelado por la institución del Registro de la propiedad (Caicedo Escobar, 1996).

Por lo tanto, al hablar de Derecho Inmobiliario se refiere a la regulación de bienes inmuebles, tanto en su conformación sustantiva como en su constitución formal, lo cual está estrictamente ligado al Registro de la Propiedad, como órgano regulador de este tipo de actos. Cabe indicar que, la regulación de bienes inmuebles hace alusión

únicamente al concepto de estos en su sentido estricto, mas no a la amplitud del mismo que en muchas ocasiones incurriría en cierto tipo de inexactitud.

Una vez desagregados ambos conceptos – Derecho Registral y Derecho Inmobiliario - es pertinente adentrarse a lo que se refiere el Derecho Inmobiliario Registral. Roca Sastre citado en (Caicedo Escobar) lo define como “Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales” (1996). De igual forma, García Coni definió al Derecho Inmobiliario Registral como “la sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con terceros” (1993).

Por lo tanto, esta rama del Derecho guarda relación con el conjunto de normas de naturaleza civil que regula la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación, extinción y/o sobre el estado jurídico de los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad. Gabriel de Reina (2012) menciona que la parte material de este Derecho se sitúa en principios y reglas que establecen qué tipo de derechos pueden inscribirse, el valor del mismo y del que no lo estuviera, así como cualquier otra que pueda servir para concretar los efectos del asiento realizado.

Características del Derecho Inmobiliario Registral

A pesar de que en la doctrina no se tenga una concepción unitaria respecto a los caracteres del derecho inmobiliario registral, Roca Sastre en su obra “Derecho Hipotecario” plantea ciertas características principales:

- Carece de sustantividad propia en el sentido de disciplina independiente por cuanto constituye una parte del Derecho Civil.
- Se refiere fundamentalmente a fincas, constituyendo estas la unidad básica del mismo.
- Es un derecho en parte de naturaleza material y en parte de naturaleza formal (Roca Sastre, 1968)

Por su lado, Francisco Hernández Gil se refiere a tres características principales del derecho inmobiliario registral:

- Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria registral integrado por normas de naturaleza formal y material para la consecución de la seguridad del tráfico.

- Aunque todo derecho público o privado, tiende en mayor o menor medida a la realización de intereses supraindividuales en el Derecho Hipotecario, está especialmente acentuado el interés público o social de sus normas, tanto cuando regula el instrumento de actuación de la publicidad en que consiste el servicio público del Registro como cuando protege a los que han confiado en situación jurídica creada por él.
- Carece de sustantividad (1963).

Si bien, ambas características corresponden a autores clásicos, podríamos recalcar que este tipo de derecho regula la publicidad inmobiliaria registral y está incorporado por normas de naturaleza formal y material, de igual forma, su objetivo está encaminado a proteger y a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Este derecho actualmente es estudiado de forma autónoma y cuenta con normas específicos para su aplicación.

Principios registrales

Principio de inscripción/registración

La publicidad material según el autor “está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito” (1990). Respecto a la publicidad formal, el autor indica que esta “consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios” (1990)

Principio de publicidad

La publicidad material según el autor “está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito” (1990). Respecto a la publicidad formal, el autor indica que esta “consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios” (1990)

La publicidad material según el autor “está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito” (1990). Respecto a la publicidad formal, el autor

indica que esta “consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios” (1990)

Principio de tracto sucesivo

Respecto al principio de tracto sucesivo, Bernardo Pérez Fernández señala que este derecho corresponde cuando

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito (1990).

Por lo tanto, este principio se basa en que la secuencia de los actos se produzca de manera continua, es decir, el historial del bien esté ordenadamente. Por lo tanto, un aspecto fundamental en este principio es la continuidad, ya que cada anotación jurídica deberá contar con un asiento propio y exclusivo para esa mutación, de tal forma que exista una serie asientos que constituyen como “los eslabones de una cadena que van llevando al asiento final” (Lopez De Zavalía, 1983).

Por su lado, según la Doctrina Jurídica Registral Nro.006-2021 emitida por el Registro de la Propiedad de Guayaquil, sobre este principio destacan lo siguiente:

Funciones naturales:

Encadenamiento de titulares de derechos a través de los actos y contratos realizados sobre los mismos; en virtud de ellos los derechos han de pasar del respectivo causante al causahabiente o del tradente y el adquirente.

Concatenación de carácter causal, y no meramente formal, pues se trata de una sucesión ordenada de actos y de derechos. En este aspecto, se evidencia la relación entre el tracto y el principio de especialidad o de consentimiento causal.

Está íntimamente ligado con el sistema de FOLIO REAL, pues se busca que todos los actos y contratos relativos a los derechos sobre cada inmueble, consten de modo

ordenado, sucesivo y completo, sin saltos ni interrupción en su historial (Registro de la Propiedad de Guayaquil , 2021).

Caracteres principales:

Preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente, que es esencial para constituir la prueba de la adquisición del derecho real o personal. Por el tracto, surge directamente de los asientos registrales la prueba de la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente u otorgante, en coordinación con el principio de legitimación registral (presunción de la preexistencia del derecho). Aplica para los ámbitos judicial, administrativo y notarial.

Subsistencia del Derecho No basta probar que se ha otorgado en un determinado momento un acto o contrato o que se ha producido una situación jurídica, sino que ha de demostrarse en el momento ulterior correspondiente, si la situación jurídica se mantiene. Por el tracto al mantenerse un encadenamiento de titularidades sucesivas de la finca en el folio real, permite determinar si el derecho resultante de un determinado acto continúa a lo largo del tiempo en la misma situación o ha cambiado.

Publicidad y seguridad jurídica a través de la publicidad se busca lograr la seguridad dinámica como la seguridad estática. Además, esas columnas se manifiestan en todos los principios registrales y en las normas del Derecho Inmobiliario, aunque destacan con toda claridad en el tracto sucesivo.

Tutela efectiva del titular Ningún procedimiento judicial, administrativo, notarial o registral podrá llevarse a cabo a espaldas del titular registral, y evitar su indefensión. No se puede iniciar ni concluir un procedimiento registral a sus espaldas, por imperativo de los artículos 75 y 76 de la Constitución de la República del Ecuador (Registro de la Propiedad de Guayaquil , 2021).

Principio de especialidad

La finalidad de este principio es otorgar claridad en la inscripción, puesto que al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas previamente determinadas, aplicando no solo para el registro de predios, sino para demás registros. Respecto a este principio, la doctrina del Registro de la Propiedad de Guayaquil ha establecido lo siguiente:

- a) INMUEBLE. La llevanza del Registro a través del folio real por cada inmueble permite aplicar los principios de tracto sucesivo, calificación, cierre registral, legitimación y fe pública en los sistemas modernos, y con ello se oferta un solo titular por inmueble. Se pretende que cada inmueble tenga un propietario, y cada derecho un titular. La necesidad que los derechos recaigan sobre la totalidad del inmueble o sobre una cuota indivisa.
- b) TITULAR REGISTRAL. Debe aparecer en los títulos y en los asientos registrales perfectamente determinado. La determinación del régimen económico matrimonial si el titular registral es casado, sin que en este punto pueda presumirse ningún régimen, sin manifestación expresa del interesado. El estado civil del titular si no está claro se corre el riesgo de fraudes y posibles contiendas posteriores que den al traste con el acto inscrito.
- c) EL DERECHO INSCRIBIBLE. La determinación de la porción indivisa sobre la que tiene derecho con datos matemáticos que permitan definirla, pues el Registro no puede recoger presunciones sobre los derechos en proindiviso, sino que se exige fijar expresamente la porción indivisa en que se adquiere. Se impone la determinación del contenido de los derechos reales, especificando con claridad la extensión y duración del derecho
- d) EL TÍTULO INSCRIBIBLE. Se ha de evitar en la redacción del documento inscribible el totum revolutum; cuando una persona adquiere un derecho en virtud de títulos distintos deberá precisarse la parte indivisa que corresponde (Registro de la Propiedad de Guayaquil , 2021).

Principio de Prioridad

En relación al principio de prioridad, Pérez Fernández indica que “uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la relación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro” (1990). Por lo tanto, este principio hace referencia a que el tiempo en el que fue inscrito un acto determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Por su lado, la doctrina del Registro de la Propiedad de Guayaquil se refiere a este principio en el siguiente sentido:

Se pretende resolver la colisión de derechos reales relativos a un mismo inmueble, por lo que en la mayoría de las legislaciones del mundo se ha sancionado que es la presentación del documento en el Registro de la Propiedad el momento definitorio para ganar la prioridad y para establecer algunos efectos al momento en que se practique la inscripción (2021).

Principio de rogación o instancia

Este principio también se lo conoce como principio de instancia, solicitud petición. Según López De Zavalía se habla del principio de rogación “para aludir a la directiva según la cual el Registro, como regla, no procede de oficio, sino en virtud de un impulso que le viene del exterior” (1983). Por su lado, Moisset de Espanés y Vaccarelli indican que este principio “se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la matriculación del inmueble objeto del derecho real o, posteriormente, obtener la mutación de las situaciones jurídicas reales sea ya se encuentran registradas” (1994).

Según la Doctrina Jurídica Registral Nro.006-2021 emitida por el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el principio de rogación corresponde a

Los procesos registrales se activan o inician únicamente a instancia de la parte interesada, y no de oficio, pues a través de él se viabiliza la inscripción rogada para la gama de documentos públicos que acceden al registro portando los actos o contratos, los mandatos judiciales y los actos administrativos que por regla general inciden sobre bienes inmuebles, como son, los documentos notariales, los documentos judiciales y los documentos administrativos (2021).

Por lo tanto, se puede concluir que, bajo el principio de rogación, si no existe algún mandato legal expreso, la actuación de las instituciones encargadas del registro no puede realizarse de oficio. Así mismo, se podría afirmar que la rogación es un presupuesto de la calificación registral, sin aquella esta no se produce. La importancia de este principio radica en que este actúa como impulso inicial del procedimiento registral.

El Registro de la Propiedad

Bajo este marco, es pertinente referirnos al concepto de Registro de la Propiedad y cuáles son los fines que esta institución persigue. De acuerdo a la doctrina planteada por Roca Sastre y citada por Gabriel de Reina (2012) al Registro de la Propiedad puede

definírsele desde tres perspectivas: como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros.

- **Como institución jurídica:** desde este ámbito se define al Registro de la Propiedad como un organismo que busca robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario a través de la publicación del estado jurídicos de los bienes inmuebles.
- **Como oficina:** desde esta perspectiva se hace referencia al Registro de la Propiedad como un organismo estatal cuyo objeto es la constancia y publicidad de la propiedad inmueble como tal.
- **Como conjunto de libros:** se refiere al Registro de la Propiedad como el conjunto de libros oficiales ordenados, numerados y legalizados en el que consta los asientos de los actos registrables.

Por último, el Registro de la Propiedad persigue los siguientes fines:

- El asegurar la propiedad inmueble, el proteger el tráfico jurídico inmobiliario y el fomentar el crédito territorial.
- El efectuar la publicidad informativa, el ofrecer la posibilidad cierta de conocer el contenido de sus libros, la realidad jurídica publicada de las fincas (De Reina Tartiere, 2012).

Sistemas inmobiliarios registrales

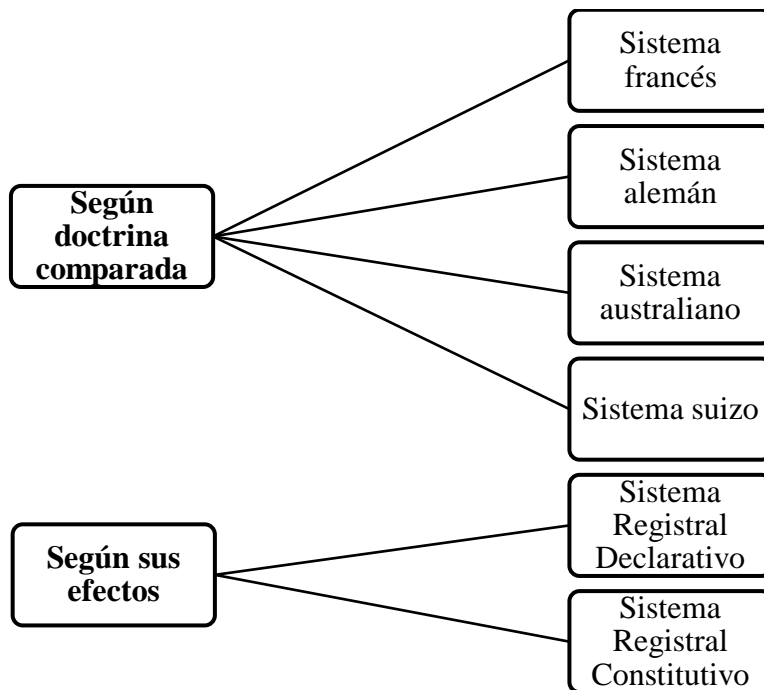
Ahora bien, entendemos como sistema inmobiliario registral al conjunto de normas que regulan la forma de dar publicidad a los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles por medio del Registro de la Propiedad, así también constituyen las formas de organización de los registros, y los efectos que pueda proporcionar la inscripción, tanto en el ámbito declarativo y constitutivo, como también en los derechos de terceros, ha originado la creación de distintas solemnidades y regulaciones para normar y legislar los derechos de los inmuebles y sus gravámenes hasta constituir el Derecho Registral y los sistemas jurídicos dentro de ámbito nacional de un Estado. (Sando, 2014)

Es decir que, podríamos interpretar a los sistemas inmobiliarios registrales como al conjunto de normas jurídicas y principios del derecho registral y administrativo que se interconectan entre sí, lo cual dependerá de cada país para regular los registros desde dos puntos de vista: el sustantivo que contiene el valor de los asientos y la forma de transmisión, modificación, constitución y extinción de los derechos reales; y, la formal

que se entiende al régimen y a la organización que tienen los Registros de la Propiedad como institución.

Clasificación de los sistemas registrales

Iniciaremos manifestando que los sistemas registrales están clasificados en función de varios criterios según la doctrina, entre estos encontramos:



Según doctrina comparada

Sistema francés

Este sistema tiene su origen en el Código Civil de Napoleón de 1804 y en la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855. El código se encuentra inspirado en el más puro individualismo, que hace del consentimiento el único requisito para transmitir la propiedad inmobiliaria, por lo cual, deja a un lado la teoría del título y el modo (Escobar Fornos, 1999).

En este sentido, la Ley de 1855 respondió a varias directrices, entre ellas las siguientes:

- Es suficiente el consentimiento para transmitir la propiedad.
- Adopta el sistema del folio personal.
- No rigen los principios de tracto sucesivo, legalidad y especialidad, y;

- Los Registros son llevados por funcionarios administrativos dependientes del Ministerio de Hacienda distribuidos en circunscripciones (Escobar Fornos, 1999).

El efecto principal de este sistema es de carácter negativo, puesto que el título no inscrito a pesar no existir, tampoco afecta a terceras personas. No obstante, este sistema ha sido criticado por varias razones, entre estas, como lo señala Escobar Fornos, están

Los débiles efectos de la inscripción, insuficiente para garantizar la contratación inmobiliaria; la posibilidad de hipotecas tácitas y generales; las limitadas facultades del Registrador en su función calificadora; la falta del folio real y la cantidad de actos no sujetos a inscripción debido al método casuístico que determina la materia inmobiliaria.

Sistema alemán

Este sistema tiene como origen el Código Civil alemán de 1896, el cual entró en vigencia en 1990. Para autores como López De Zavalía este sistema “constituye el más finamente elaborado de los sistemas, el técnicamente más perfecto” (1983), por tanto, es considerado como modelo de un buen sistema registral. Para el consentimiento e inscripción bajo este sistema, se debe tener en cuenta que, en la constitución, modificación y extinción de derechos reales se distinguen tres elementos: acto causal o negocio obligacional, acuerdo real abstracto y la inscripción. En este sentido, el acto causal solo produce efectos obligatorios y carece de trascendencia real, en consecuencia, las partes no se obligan a adquirir o transmitir por el acuerdo real, sino que transmiten y adquieren con independencia del acto causal (Escobar Fornos, 1999).

De igual forma, bajo este sistema, se diferencia a la inscripción constitutiva y la declarativa. La primera se refiere a que la inscripción y acuerdo real son los elementos fundamentales para que opere la transmisión, constitución o modificación jurídica. En el caso de la inscripción declarativa, se la entiende cuando la modificación no se produce por negocio jurídico, por lo que es suficiente una declaración unilateral registral, seguida de la cancelación del asiento. El sistema alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, puesto que los derechos reales se constituyen con la inscripción en el registro, por lo que el derecho que se reconoce es el inscrito y publicitado, esta es la gran diferencia con el sistema francés.

Entre las críticas referidas por Escobar Fornos, se tienen las siguientes:

- Innecesaria separación entre el negocio causal y el acuerdo real.
- Las quiebras que sufre el principio de especialidad.
- La débil relevancia del tercero protegido por la fe pública registral (1999).

Sistema australiano

Este sistema es conocido también como el sistema Acta Torrens, en virtud de su fundador, Sir Robert Richard Torrens, quien, entre los cargos que ocupó, fue nombrado como Registrador General, donde presenció dificultades que presentaba el régimen inmobiliario inglés en su territorio. Este sistema estableció como voluntaria la inmatriculación, por lo que los propietarios de bienes podían acogerse de manera libre al nuevo sistema o mantenerse en el sistema anterior. La inmatriculación llevaba consigo una serie de trámites, entre estos: solicitud del interesado, calificación, notificación y plazos de oposición, inmatriculación (Escobar Fornos, 1999).

Este sistema tiene como finalidad la constitución o transmisión del dominio y derechos reales, por lo que los medios jurídicos tienen un carácter constitutivo y por ende, cumple con el fin de publicidad. En este sentido, las formas constitutivas de dominio se conceden con las publicaciones. De igual forma, la protección del registro es absoluta y se extiende al título de propiedad que expide el registro.

Como indica Escobar, si bien, este sistema presenta varias ventajas como: la completa seguridad para las adquisiciones de inmuebles y derechos reales sobre los mismos, simplicidad y economía de gastos en la contratación inmobiliaria, disminución de litigios y una valoración justa del inmueble en el mercado; la doctrina realiza varias críticas al mismo. Entre ellas,

la expoliación que puede sufrir el verdadero propietario debido a la intocabilidad del título, desenvolvimiento de la contratación inmobiliaria por cauces puramente privados, sin control notarial, lo que puede proporcionar serias sorpresas a las partes desconocedoras de la materia jurídico, la centralización de un Registro puede provocar la congestión e irregularidad en la marcha de la oficina, donde las transacciones son numerosas (1999).

Sistema suizo

Si bien este sistema se inspira en el sistema alemán, tiene algunas diferencias con el mismo. Respecto a la inscripción y consentimiento, se distingue entre título o acto causal y el acuerdo real, y no entre los tres elementos planteados por el sistema alemán. En este sistema se adopta la teoría del título y el modo, pero con la diferencia de que se sustituye la tradición por la inscripción, por lo que para la cancelación de un asiento es suficiente el consentimiento del titular registral (Escobar Fornos, 1999).

Siguiendo a Escobar, en este sistema la fe pública se encuentra limitada, ya que carece de buena fe el adquirente que conoce o ha debido conocer que una inscripción se había producido indebidamente. Así mismo, indica que son inscribibles solamente los derechos reales determinados en la ley, por lo que los derechos personales solo pueden obtener cierta protección a través de las anotaciones (1999).

Entre las críticas planteadas al sistema por Ignacio serrano y Serrano citado en Escobar Fornos encontramos las siguientes:

- Limitación de los tipos de derechos reales, o sea la admisión de un cierto número de derechos acuñados legalmente.
- El valor constitutivo de la inscripción, haciendo a ésta de carácter necesario y basando la misma en el elemento causal del título.
- Protección real y exacta del tráfico jurídico inmobiliario.
- Debida coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.
- Implantación de un encasillado en forma superior al derecho alemán con lo que se logra claridad y simplicidad del folio de los asientos (1999).

Según sus efectos

Sistema registral constitutivo

El sistema registral constitutivo según Sastre ocurre cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros para que la mutación jurídica real inmobiliaria se produzca (1968). Por su lado, Luis Moreno citado en (Vivar Morales) se refiere a este sistema cuando la inscripción no tiene únicamente la finalidad de la mutación jurídica real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, da vida al derecho real y sin inscripción no se constituye el derecho (1994).

En consecuencia, nos referimos a este tipo de sistema cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, es decir, antes de la inscripción no existe derecho

real, por ende, podríamos afirmar que sin inscripción no existiría transferencia de dominio de un bien. Este tipo de sistema se encuentra representado principalmente por el derecho alemán.

Sistema registral declarativo

Este sistema hace referencia cuando “la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro” (Roca Sastre, 1968). De igual forma, de acuerdo a Gerónimo Gonzáles citado en (Vivar Morales, 1994) este sistema

se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.

De igual forma, según García Coni

Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (ex-post facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional (1967)

En este sentido, cuando hablamos de sistema registral declarativo nos referimos a las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico que está sujeto a la inscripción, sino que reconocen una situación de derecho preexistente. Así mismo, se caracteriza porque el registro es un requisito fundamental para oponer el acto o derecho a terceros y porque la traslación de dominio se perfecciona antes de la inscripción, por lo que podríamos afirmar que la inscripción no es un requisito para que se ejecute la transferencia de dominio.

Las negativas de inscripción en los certificados de historia de dominio

El Registrador de la Propiedad de conformidad con su misión da publicidad a todos los actos y contratos que se inscriben por medio de los certificados que este emite, entre esos: el certificado de historia de dominio, cuyo objeto es brindar seguridad jurídica

dentro de los negocios inmobiliarios, ya que lo publicado por el Registrador constituye verdad oficial *erga omnes*. Básicamente este certificado tiene una reseña cronológica de la tradición o historia del dominio, de los gravámenes o prohibiciones que pudiere tener un bien inmueble y que por ende limite su disposición, dentro de lo que podríamos encontrar en el mencionado certificado son las negativas de inscripción como advertencia de lo que posiblemente pueda ser inscrito si se subsana el motivo que causó no practicar la inscripción.

Desde una perspectiva negativa diremos que el derecho real objeto de la calificación negativa, aun susceptible de revisarse jurisdiccionalmente, carece de eficacia plena y sus posibilidades de insertarse en el mercado y participar en el tráfico resultan de esta manera enormemente limitada (Guilarte Gutiérrez & Raga Sastre, 2010, pág. 80).

El Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir una escritura cuando esta vulnera alguna norma legal o constitucional con la finalidad de garantizar el derecho de los contratantes. Sin embargo, existen negativas de inscripción cuyo motivo muchas veces no puede ser subsanado, como, por ejemplo, cuando se pretende inscribir un embargo o prohibición de enajenar sobre el bien inmueble que ya ha sido vendido de buena fe a un tercero y por ende, el coactivado o demandando ya no es el titular del dominio. Si el contrato se celebró antes de emitido el embargo, pues tiene efectos desde que la autoridad competente lo emite, esta acción no tiene alcances jurídicos sobre el bien inmueble ya vendido. Es indispensable que “una vez acordado el embargo, se lleven a cabo las medidas de garantía necesarias o convenientes a la naturaleza del bien para que cualquier tercer poseedor que adquiera derechos sobre el mismo pueda conocer la existencia de la traba” (Sabater Sabaté, 2017, pág. 90) .

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene como propósito determinar la procedencia o no de su inscripción. El registrador de la propiedad es quien actúa en esta responsabilidad de manera independiente, personal, indelegable y obligatoria; cuando un documento accede al registro de la propiedad entra en juego una parte fundamental del sistema de protección jurídica.

La calificación del registrador con su alcance, extensión y efectos, es la que determina si el acto formalizado en el documento, sobre un derecho real constituido sobre

un bien raíz, tiene acceso al registro (se inscribe) o no (se suspende o deniega), la inscripción en el registro mediante la firma del registrador, no es otra cosa que la conformidad del registrador frente al documento presentado, los antecedentes del archivo registral y la inscripción practicada que, desde su firma, lleva además la responsabilidad personal del registrador, el registro de la propiedad es un ente jurídico y no puramente administrativo o de archivo (Ávila Solano, 2017).

El sistema jurídico registral del Ecuador permite a Registradores y Registradoras de la Propiedad negar la inscripción de los actos o contratos que se encuentran inconformes, no obstante, a pesar de que dicha medida constituye un recurso que sirve de filtro para garantizar la seguridad jurídica, las negativas de inscripción son generalmente vistas como una molestia procesal, por este motivo, una gran cantidad de profesionales del derecho suele recurrir al Tribunal Contencioso Administrativo con el objeto de buscar la impugnación de la negativa asentada por Registradores y Registradoras esto por no especificarse con precisión el Tribunal o Juzgado al que se debe demandar la negativa, vulnerándose el principio constitucional de seguridad jurídica (Orejuela Giler, 2014)

Referentes empíricos

Con respecto a las investigaciones previas sobre el tema, en Ecuador es escaso la literatura acerca del problema planteado. Sin embargo, existe una investigación realizada en el año 2018, que tiene por objetivo dar a conocer los errores en la emisión de los certificados de gravámenes, los mismo que alteran los Derechos a la seguridad y realidad jurídica del bien inmueble, afectando directamente los derechos reales y personales, los mismos que son originados por los cambios implementados en la normativa legal vigente hasta nuestros días, constituyéndose un problema para los futuros adquirentes de bienes inmuebles.

Actualmente la constitución de la República del Ecuador de 2008, en el artículo 238, reconoce la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD's), tanto en el ámbito financiero y administrativo, también la administración y competencia de algunas entidades públicas como el Registro de la Propiedad, constituyéndose en una entidad netamente municipal, y dando a nacer un problema.

En esta investigación se toma una mirada crítica, de carácter retrospectivo, al contenido histórico hasta nuestros días, sobre los problemas prácticos que han resultado de la aplicación de los diversos cuerpos normativos reguladores en el Registro de la

Propiedad, presentando ideas que, sin la pretensión de soluciones categóricas y definitivas, puedan contribuir a resolver tales dificultades prácticas y de esa forma contribuir a garantizar la seguridad jurídica de los derechos de los titulares de los inmuebles (Bravo, 2018).

Marco metodológico

El enfoque del presente trabajo es cualitativo. Este tipo de método usa herramientas más flexibles que permiten conocer realidades cambiantes. De igual forma, permiten comprender la sociedad y los fenómenos que se derivan de ella, pues, podrían existir un sin números que podrían incidir o alterarla, y, por ende, merecen ser examinados, comprendidos e interpretados. Respecto a este enfoque Irene Vasilachis establece que

La investigación cualitativa es, para Denzin y Lincoln (1994:2), multimetódica, naturalista e interpretativa. Es decir, que las investigadoras e investigadores cualitativos indagan en situaciones naturales, intentando dar sentido o interpretar los fenómenos en los términos del significado que las personas les otorgan. La investigación cualitativa abarca el estudio, uso y recolección de una variedad de materiales empíricos –estudios de caso, experiencia personal, introspectiva, historia de vida, entrevista, textos observacionales, históricos, interaccionales y visuales – que describen los momentos habituales y problemáticos y los significados en la vida de los individuos (2006, pág. 24)

La autora presenta una definición de este tipo de enfoque clara y que nos ubica en el área que estamos hondando. Si bien es cierto, a lo largo de la historia ha existido un debate entre lo cualitativo y cuantitativo que, en su mayoría, ha dejado al primero en segundo plano y otras veces lo ha calificado como anti científico por su carácter flexible e interpretativo. Sin embargo, como indica Vasilachis, este método indaga en situaciones naturales, que pueden traducirse a fenómenos sociales, jurídicos, etc., y permiten otorgarles un significado e interpretación con la finalidad de buscar alternativas y soluciones a problemas encontrados.

Dentro de los estudios cualitativos están: los estudios etnográficos, biográficos, de caso, etc. La presente investigación se clasifica como un estudio de caso. Un estudio de caso según Socorro Arzaluz es “Un caso es un dato que describe cualquier fase o proceso de la vida entera de una unidad en sus diversas interrelaciones dentro de su escenario cultural...” (2005, pág. 112). Por su parte Coller plantea que “un caso es un objeto de estudio con unas fronteras más o menos claras que se analiza en su contexto y que se considera relevante bien sea para comprobar, ilustrar o construir una teoría o una parte de ella, bien sea por su valor intrínseco” (2005, pág. 26). De las definiciones propuestas se observa que un estudio de caso va dirigido al estudio de una fase o un momento específico que se quiere estudiar de un grupo determinado y seleccionado. A su vez esto permite comprobar o construir un camino dirigido a la elaboración de una teoría.

Es decir, que un estudio de caso permite examinar y analizar un tema en particular de forma detallada y minuciosa, ubicándolo en determinado contexto, y una dimensión espacial y temporal establecida. Esto, con el objetivo de comprobar o sustentar una teoría. Este tipo de herramienta ha sido también refutada por varios motivos, entre ellos, por el hecho de no poder generalizar los resultados. Sin embargo, existen otras que defienden los estudios de casos y resaltan su importancia para la creación de antecedentes y teorías.

El presente estudio de caso se califica como uno explicativo, único y sincrónico. Es un estudio explicativo debido que la investigación estuvo dirigida a la asociación o relación entre conceptos y variables con la finalidad de conocer la causalidad del fenómeno / problema planteado. Se califica como un estudio de caso sincrónico puesto que el estudio es contemporáneo y en un determinado momento que es el actual, puesto que la normativa que se analiza es la vigente. No se califica como un estudio diacrónico ya que la finalidad no es analizar o revisar la evolución de los criterios, sino más bien estudiarlos y comprenderlos en un determinado momento en específico.

El enfoque del estudio va dirigido a una situación particular que no ha sido analizada bajo la perspectiva teórica planteada y que se configura como algo novedoso.

De igual forma, se afirma que es un estudio de caso único puesto que la única realidad a analizarse es la ocurrida en Ecuador. Es decir, no existe alguna otra teoría, país u otra variable a comparar, por lo que no encaja dentro de la clasificación de un estudio de caso múltiple.

Se utilizará como herramientas de investigación la revisión documental que consiste en la recopilación de textos u otros documentos a partir de los cuales se puedan generar datos. De igual forma, se tendrá como base el análisis síntesis que

“... consiste en la separación de las partes de esos problemas o realidades hasta llegar a conocer los elementos fundamentales que los conforman y las relaciones que existen entre ellos. La síntesis, se refiere a la composición de un todo por reunión de sus partes o elementos, que se puede realizar uniendo las partes, fusionándolas u organizándolas de diversas maneras. El análisis es una operación intelectual que separa las partes que componen un todo y la síntesis reúne las partes del todo y las convierte de nuevo en una unidad” (Morales Modenesi, 2013)

La otra herramienta a usarse serán las entrevistas. Este instrumento, según (Piovani, 2018) “se refiere a una forma especial de encuentro: una conversación a la que se recurre para recolectar determinado tipo de informaciones en el marco de una investigación” (pág. 266). El encuentro que se plantea en la entrevista es un espacio de retroalimentación, que permita el intercambio de ideas, postura y pensamiento respecto a un tema, pues “la entrevista se utiliza en general cuando se busca acceder a la perspectiva de los actores, para conocer cómo ellos interpretan sus experiencias en sus propios términos”.

Las entrevistas pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

- Estructurada: en este caso se prepara un guion que se reproduce en el mismo orden y no se altera su contenido.
- Semiestructurada: Se tiene un guion base, pero puede alterarse en su orden.
- No estructurada: El guion no tiene preguntas definidas, pero tiene temas que pueden ser tratados desde diferentes ópticas.

En la presente investigación el tipo de entrevistas que se realizarán son individuales y de tipo semiestructurada. Se realizarán 10 entrevistas dirigidas a las siguientes personas:

1. 3 Registradores de la Propiedad.
2. 2 Notarios de Guayaquil.
3. 4 Abogados en libre ejercicio que laboren en sector inmobiliario.

Se busca realizar estas entrevistas con la finalidad de tener la perspectiva de los actores involucrados en esta problemática, su punto de vista y pensamiento al respecto. Pues, se tiene la visión de una funcionaria del Registro de Propiedad de Guayaquil, del Registrador y se tiene, por otro lado, la postura de 4 abogados de libre ejercicio que dedican su labor en el sector inmobiliario en la ciudad. En este sentido, se tienen dos miradas desde ámbitos diferentes para contrastar las perspectivas y que sea enriquecedor el contenido obtenido.

Alcance de la investigación

El alcance de esta investigación, es exploratoria, descriptiva, y explicativa. Es en primer orden exploratorio porque permite identificar una realidad jurídica que existe como consecuencia de la interpretación de la Ley de Registro, explicada por medio de un análisis exegético de las normas vigentes y contrapuestas a la doctrina jurídica de aceptación mayoritaria. Es descriptiva porque de forma taxativa señala distintos presupuestos para que se consolide o conforme los derechos establecidos en la norma analizada, determinándose de forma clara y precisa cuál es las relaciones que existen entre todas las unidades de análisis. Se sitúa como un tipo de investigación no experimental y transversal, con métodos teóricos y empíricos concretos.

Categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis

La negativa de inscripción como resultado de la calificación registral, es desarrollada como objeto de estudio en la presente investigación verificando junto al campo de estudio el alcance doctrinario y legal de las mismas. Se profundiza las negativas de inscripción en los certificados de historia de dominio. Lo cual permite entender que dichas anotaciones pueden ser eliminadas por los registradores de la Propiedad. En

consecuencia, también se realiza una explicación conceptual y legal de la función registral y se verifica los requisitos legales que le permiten a los registradores intervenir en los casos relacionados al fenómeno estudiado. Para tal efecto, se verifica de forma cualitativa, el accionar de distintos registros de la propiedad del país.

Tabla 1

Doctrina General	Teoría sustantiva	Modelos, métodos e instrumentos	Unidades de Análisis
La negativa de inscripción como resultado de la calificación registral	Las negativas de inscripción en los certificados de historia de dominio	Análisis documental	Constitución de la República (art. 66) Ley de Registro (art. 11, 12 y 13) Código Orgánico General de Procesos (art.126, 129, y 384)
		Entrevistas	3 Registradores de la Propiedad del Ecuador 2 Notarios del Ecuador 4 Abogados en libre ejercicio profesional.

Elaborado por: Abg. Susana Reyes Naranjo

Criterios éticos de la investigación

La ética es, ante todo, filosofía práctica, cuya tarea no es precisamente resolver conflictos, pero sí plantearlos. Ni la teoría de la justicia ni la ética comunicativa indican un camino seguro hacia la sociedad bien ordenada o la comunidad ideal del diálogo que postulan. Y es precisamente ese largo trecho que queda por recorrer y en el que demanda una urgente y constante reflexión ética. La presente investigación se ciñe en un criterio ético tanto de la investigadora, como de los entrevistados, para las cuales se han solicitados las autorizaciones correspondientes; así como de la revisión documental de los certificados de historia de dominio y gravámenes emitidos por los registradores de la propiedad, quienes actúan en su ejercicio profesional con ética en cada uno de sus cargos, en tanto que en los resultados se puede obtener un razonamiento coherente.

La investigación cualitativa comparte muchos aspectos éticos con la investigación convencional. Así, los aspectos éticos que son aplicables a la ciencia en general son aplicables a la investigación cualitativa. Lo que puede decirse de las relaciones de la ciencia con los valores de verdad y justicia se aplica correctamente también a esta modalidad de investigación, en efecto se ha cumplido con este criterio que tiene un enfoque pragmático hacia al correcto procedimiento.

Resultados

El análisis de contenido normativo y entrevista a profundidad, en su orden, permiten alcanzar los objetivos específicos planteados, pues del análisis de la norma se permite analizar el contenido, límite y alcance de las responsabilidades y facultades de los registradores de la propiedad. Mientras que las entrevistas efectuadas a los registradores permitirán contemplar la necesidad de implementar un procedimiento para aclarar el procedimiento a aplicar a las negativas que caducan a los dos meses previstas en el artículo 13 de la Ley de Registro, mediante la respectiva reforma a esta norma legal.

Entrevistas

Las entrevistas se realizaron de forma escrita y fueron remitidas a través de plataformas digitales. Para el análisis de las entrevistas se ha identificado en primer lugar por número de entrevistado a los profesionales de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla 2.-

Entrevistado	Nombre	Cargo
Entrevistado # 1	Abg. Jorge Ruíz Morán	Abogado en libre ejercicio
Entrevistado # 2	Abg. Nury Vélez Zambrano	Gerente General Serprof S.A.S
Entrevistado # 3	Dra. Luisa López Obando	Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil
Entrevistado # 4	Abg. Carmen Gissela Cevallos Cedeño	Notaria Suplente Octogésima del Cantón Guayaquil
Entrevistado # 5	Abg. Demetrio Daniel Molina Echanique	Funcionario del Registro de la Propiedad de Daule
Entrevistado # 6	Abg. Stiven Montero Pacheco	Abogado en libre ejercicio
Entrevistado # 7	Abg. Jorge Baquerizo González	Registrador de la Propiedad de Machala
Entrevistado # 8	Vilma Dorinda Barba Sanchon	Registradora de la Propiedad de Guayaquil, encargada
Entrevistado # 9	Abg. Mario Baquerizo Gonzalez	Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Vivienda de Samborondón
Entrevistado # 10	Abg. Ana Cristina Arreaga	Abogada en libre ejercicio

Elaborado por: Abg. Susana Reyes Naranjo

En este sentido, se procedió con la revisión de las respuestas emitidas por cada entrevistado y se elaboró una cápsula que contiene la información más relevante de cada una de ellas a través de una categorización por pregunta e identificando a cada entrevistado por el número asignado en la tabla antes expuesta:

Pregunta / categoría	Entrevistado # 1	Entrevistado # 2	Entrevistado # 3	Entrevistado # 4	Entrevistado # 5
Finalidad de los registros	Dar publicidad de actos y contratos relacionados a un bien inmueble.	Brindar información sobre bien inmueble.	Dar publicidad a antecedentes de dominio y gravámenes que recaen sobre bienes inmuebles.	Dar información registral sobre historial o tracto sucesivo de bien inmueble.	Que el usuario conozca la información de una propiedad. Se da cumplimiento con el principio registral de la publicidad.
Importancia de la información en certificados de historia de dominio	Interesados en adquirir bien pueden conocer información sobre el mismo previo a iniciar la negociación.	Sí es importante porque brinda seguridad a las partes que quieren iniciar una negociación.	Brinda seguridad a futuros adquirentes de bien.	Es importante para la actividad inmobiliaria puesto que se brinda seguridad jurídica y se emite un criterio si el bien inmueble puede ser enajenado hasta la fecha y hora del certificado de dominio.	Para constatar que lo que el vendedor ha prometido enajenar no tiene impedimento alguno.
Diferencia entre causas permanentes y transitorias - Anotaciones de negativas de inscripción	Posibilidad en que la causa que ha generado negativa pueda ser subsanada o no	No existe diferenciación en la ley, pero los registradores han categorizado según motivaciones de las negativas que sí pueden solucionarse (transitoria) y las que no pueden solucionarse (permanente).	Las causas permanentes son aquellas que no pueden ser subsanadas y las transitorias las que sí pueden serlo por el usuario a fin de alcanzar la inscripción inmediatamente.	La norma no es clara porque no establece una diferencia entre las dos causas.	La causal transitoria puede subsanarse en cualquier momento y caducan en dos meses. La causas permanentes no pueden subsanarse ni por el paso del tiempo.
Claridad del artículo 13 de la Ley de Registro vigente	No es claro. Debería reformarse para establecer procedimiento definitivo.	No es clara. Debería existir un reglamento donde se detalle el procedimiento derivado de la actividad registral.	La caducidad que trata el artículo 13 no es clara.	No es clara y deja apertura a interpretación de cada interesado.	No, ya que pueden ser anotaciones en el repertorio que pueden subsanarse rápidamente.

<p>Efecto jurídico de las anotaciones que vencen a los dos meses</p>	<p>Si las causas son permanentes la publicidad de la información no sería tan relevante.</p>	<p>Toda información relacionada con bienes inmuebles debe ser informado por medio de los certificados de historia de dominio.</p>	<p>A pesar de que la negativa traba la inscripción de un acto o contrato, esta puede ser revocada por juez competente y ordenar su inscripción, por lo que darle publicidad a la negativa es una forma de alerta.</p>	<p>Dependiendo del caso de la negativa, podría determinarse si produce efecto jurídico o no.</p>	<p>La negativa sentada por el Registrador de la Propiedad siempre deberá ser publicitada en el certificado de dominio u en otro similar ya que es parte de la historia, por lo que en caso de que el registrador no lo haga constar se estaría dando un certificado inexacto. La norma no es clara puesto que el hecho que el Registro niegue la inscripción no significa que la negativa queda insubsistente luego de dos meses.</p>
---	--	---	---	--	---

Pregunta / categoría	Entrevistado # 6	Entrevistado # 7	Entrevistado # 8	Entrevistado # 9	Entrevistado # 10
<p>Finalidad de los registros</p>	<p>Proporcionar información sobre bien inmueble.</p>	<p>Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de bienes raíces.</p>	<p>Dar a conocer información a través de la publicidad formal para garantizar seguridad jurídica inmobiliaria</p>	<p>Dar a conocer los movimientos registrales de un inmueble y dar seguridad jurídica a los actos.</p>	<p>Revisar la información cronológica o solvencia de un predio.</p>
<p>Importancia de la información en certificados de historia de dominio</p>	<p>Es importante porque proporciona seguridad jurídica a los contratantes o futuros adquirentes.</p>	<p>Es importante para el tráfico jurídico inmobiliario por las implicaciones legales que pudiere tener el uso de los mismos.</p>	<p>Permite a interesado tomar decisiones y actuar en base a la información proporcionada.</p>	<p>Es importante a fin de revisar que exista el tracto sucesivo y que no exista ningún tipo de gravamen que impida la transferencia de dominio. El RP debe proteger el tráfico jurídico inmobiliario.</p>	<p>Se conoce el tracto sucesivo del bien inmueble.</p>

<p>Diferencia entre causas permanentes y transitorias - Anotaciones de negativas de inscripción.</p>	<p>Las causas permanentes son motivos que no podrían subsanarse y las transitorias sí con el simple hecho de cumplir con los requisitos legales pertinentes.</p>	<p>En vista de la obsolescencia de la ley de registro (1966), los registradores han tomado iniciativa de adoptar la figura de notas devolutivas cuando existen errores de forma (subsanables) para evitar imponer negativas de inscripción que solo se presentan en situaciones insuperables la que debe estar fundamentada con precisión y claridad.</p>	<p>Causas permanentes son aquellas que hacen imposible la inscripción y las causas transitorias se da por aquellos vicios que son subsanables y que luego permite su inscripción.</p>	<p>Son opuestos, ya que las causas permanentes están relaciona dadas con la improcedencia del registro del acto, mientras que las negativas transitorias hace referencia a la improcedencia que tiene una duración limitada.</p>	<p>Todas las anotaciones de negativas en muchas ocasiones son importantes para evitar malos procesos de inscripción. Una causa permanente no puede ser subsanada a diferencia de las causas transitorias o conocidas como devolutivas que pueden ser subsanadas como prohibiciones.</p>
<p>Claridad del artículo 13 de la Ley de Registro vigente</p>	<p>La Ley no ha determinado un procedimiento específico que deben realizar los registros de la propiedad cuando han alcanzado los 2 meses las negativas.</p>	<p>La ley es acrónica, obsoleta y no ha sido actualizada. Respecto al artículo 13 merece una mejor y mayor claridad en su procedimiento a través de un Reglamento a la ley que no existe.</p>	<p>Es claro el procedimiento de las anotaciones y la negativa emitida constituye un instrumento de seguridad jurídica a favor del requirente.</p>	<p>Podría establecerse un proceso para que en los RP se proceda de igual manera, principalmente respecto a términos o plazos.</p>	<p>No está totalmente claro incluso para los Registradores ya que cada uno tiene su interpretación al respecto.</p>
<p>Efecto jurídico de las anotaciones que vencen a los dos meses</p>	<p>Efectos jurídicos solo podrían nacer de aquellos actos que han sido aceptados para la inscripción como producto de la calificación registral, los otros actos no tendrían relevancia en darles publicidad.</p>	<p>Las anotaciones que vencen en dos meses no forman parte del certificado con historia de dominio, solo se hacen constar actos y contratos que han sido declarados válidos, por lo que no tienen ningún efecto jurídico.</p>	<p>La anotación permanente a través de una acción judicial podría quitarle esta categoría por lo que se convierte en una necesidad la publicidad registral.</p>	<p>De no existir efecto jurídico, las anotaciones no deben constar en el certificado de historia de dominio, en caso contrario, sí deberían constar.</p>	<p>Depende de la situación, sino surte efecto jurídico no deberían constar, en caso contrario, sí debería constar en el certificado con el fin de que sea de conocimiento público.</p>

Análisis y conclusión

Las entrevistas realizadas permitieron visualizar cuál es la perspectiva que tienen profesionales en libre ejercicio y funcionarios del Registro de la Propiedad de diferentes cantones del país, en relación a los efectos y consecuencias que tienen las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario y sobre la concepción de la Ley de Registro vigente, específicamente respecto al artículo 13. En primer lugar, se evidenció que la mayoría de entrevistados coincidieron en que la finalidad de los registros es dar a conocer información sobre un bien inmueble y de esta forma, garantizar el principio de publicidad.

Respecto a la importancia de la información en certificados de historia de dominio se recalcó en repetidas ocasiones que esta busca otorgar seguridad jurídica al usuario que tiene interés sobre un bien, puesto que a través de ella permite conocer el estado del mismo y demás información que sea relevante y útil al momento en que este sea objeto de una negociación.

En relación a las causas permanentes y transitorias, los entrevistados coincidieron en que las primeras se refieren a las que no permiten la inscripción de un bien por motivos que no son subsanables, a diferencia de las causas transitorias que sí pueden ser subsanadas. Respecto a si la Ley de Registro es clara sobre el artículo 13, nueve de los diez entrevistados concordaron en que no lo es, refiriéndose a que el procedimiento no está bien definido. Solo uno de los entrevistados indicó que sí es clara la ley sobre el procedimiento que se debe seguir.

La última pregunta relacionada al efecto jurídico de las anotaciones que vencen a los dos meses fue la que más difirió entre las respuestas, pues, existieron criterios que apostaban a que, si las anotaciones no producían ningún efecto jurídico, no deberían ser publicadas, a diferencia de cuando sí generaban efectos jurídicos debían ser publicadas. Otras posturas fueron las de que, en base al principio de publicidad, todas las negativas debían ser publicadas, sea para mera información o para alertar al ciudadano.

En consecuencia, es evidente que los criterios de los entrevistados coinciden en que la Ley de Registro en relación al procedimiento establecido para las causas permanentes y transitorias no es clara y que, por ende, merece una

revisión y posible reforma. De igual forma, dentro de la información que proporcionó fue la posibilidad de que las causas permanentes no consten en la historia de dominio, ya que no producen efectos jurídicos, a diferencias de las causas transitorias que sí generan efectos jurídicos.

En este sentido, podemos concluir que existe poca legislación que regule el tema planteado, lo que ha originado que el tráfico jurídico inmobiliario se vea afectado por la información constante en los certificados de historia de dominio que emiten los registradores de la propiedad, en vista de la falta de una norma que proteja los derechos de los usuarios y lo cual ocasiona graves perjuicios económicos dentro de los negocios jurídicos que tienen que ver con bienes inmuebles. La Constitución ecuatoriana es garantista de los derechos de las personas, manifestando, que es un derecho de las personas recibir información veraz y confiable de parte de las instituciones en forma ágil y responsable.

El Registro de la Propiedad desde el punto de vista institucional, tiene por objeto la publicidad de todos los actos como son la trasmisión, modificación, extinción del dominio y derechos reales de los bienes, así como también la de gravámenes y negativas de inscripción, por lo que se considera a esta institución como el único medio para conseguir la publicidad de los derechos reales, dicho esto es casi común en todas las legislaciones estudiadas. También podemos decir que el Registro de la Propiedad es un servicio público, dependiente del Estado, que como instrumento de publicidad debe garantizar las relaciones inmobiliarias, ya sea en la inscripción de todos los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales.

Estas relaciones jurídicas pueden verse afectadas, cuando a falta de norma expresa los registradores de la propiedad de los diferentes cantones han tenido que interpretar a criterio propio el Art. 13 de la Ley de Registro y crear ellos mismos procedimientos para llevar a cabo las anotaciones de las negativas. Como ya hemos visto en las entrevistas realizadas, no existe una uniformidad de criterios referente al texto de este artículo, situación que termina siendo perjudicial para el tráfico jurídico inmobiliario, no poder determinar, por ejemplo, cuáles serían las causas categorizadas como permanentes y transitorias.

Ahora bien, hay negativas que no han sido subsanadas porque legalmente no han podido convertirse en inscripción como, por ejemplo, una negativa de una prohibición de enajenar, que no se convirtió en inscripción porque el demandado ya no era el titular del dominio del bien, a esta negativa se la podría categorizar como “permanente”, pues no podría convertirse en inscripción ni con el transcurso del tiempo; sin embargo, a pesar de que esta negativa fue anotada hace más de dos años, sigue dándose publicidad en el certificado de historia de dominio, porque a criterio de ciertos Registradores de la Propiedad en el certificado debe constar todas las situaciones jurídicas por las que haya pasado el bien, pero en la práctica la publicidad de este tipo de negativas que no surten ningún tipo de efecto legal únicamente atrae desconfianza entre los interesados que desean adquirir o hipotecar un inmueble.

Hasta que no exista un procedimiento claro sobre qué debe realizarse cuando las negativas de las que trata el Art. 13 de la Ley de Registro alcancen los dos meses que producen su caducidad y a pretexto de que no existe norma legal clara sobre las anotaciones permanentes y transitorias, se seguirá perjudicando al tráfico jurídico inmobiliario, sin que estos perjuicios tengan responsables, por el solo hecho de no estar descritas en ley o por esta carecer de un reglamento. La Constitución de la República del Ecuador garantiza a las personas el derecho a la información y en recibirla de manera veraz, real, confiable, oportuna, ágil y segura de parte de las instituciones.

Hay ciertos juristas que expresan que al eliminar las negativas de inscripción del certificado de historia de dominio se estaría dando una información inexacta, sin embargo, se debe tener en consideración que la exactitud estos certificados la tienen en el día, hora y minuto en que son emitidos por el registro de la propiedad, es decir, que si el día de hoy a las 10 horas se emite un certificado donde se puede corroborar que un determinado bien inmueble no tiene gravamen, a las 10 horas 15 minutos podría estar ingresando al registrador de la propiedad una prohibición de enajenar que grave al inmueble.

Con esto demostramos que la “exactitud” de los certificados de historia de dominio no es prolongada, puesto que la misma puede ser interrumpida con cualquier acto que se presente en el registro para la inscripción. Es decir, que si

bien es cierto los certificados de historia de dominio son documentos que contienen información relevante para los negocios inmobiliarios y de cierta forma sirven como medio preventivo para el tercero interesado, en la práctica siempre existirá un espacio de tiempo de incertidumbre, desde que se emite el certificado hasta que se formaliza la transferencia de dominio y no por aquello el tráfico jurídico inmobiliario se ha paralizado, pues en estas situaciones jurídica prima el principio de buena fe entre los contratantes.

Por todo lo expuesto, seguir dándole publicidad a una negativa de inscripción que ha caducado y que es categorizada como permanente, únicamente representa una traba en el mercado inmobiliario, más aun, cuando el artículo de la Ley de Registro que trata sobre aquello se presta para que los Registradores, Notarios y Abogados involucrados a estos temas, estructuren cada uno un criterio distinto, haciendo que la solución al problema se entorpezca y el usuario caiga en un sinnúmero de tramites a fin de poder darle seguridad al tercero interesado en adquirir el bien, ocasionándole un perjuicio económico al usuario o en ciertos casos destruyendo la negociación.

Recomendaciones

1. En primer lugar, se recomienda que la Ley de Registro sea revisada en su totalidad ya que se trata de una norma vigente desde los 60's y que no ha tenido mayor reforma en los últimos años, por lo que pudieren existir lagunas normativas, conflicto entre normas u otro problema de interpretación que afecte a la práctica del derecho registral inmobiliario.
2. Se sugiere que, adicionalmente, se evalúe la posibilidad de emitir un reglamento a la Ley de Registro, en el que se establezcan de forma detallada los procedimientos que se derivan de regulaciones determinadas en la Ley, con la finalidad de contar con un instrumento que proporcione mayor información sobre estos, de tal forma que el criterio para la aplicación de la ley se encuentre unificado y, por ende, no quede sujeta a criterio de cada Registrador de la Propiedad.
3. Respecto a las negativas de inscripción por causas transitorias y permanentes, se recomienda que, en primer lugar, se diferencie el concepto de ambas y cuándo debe aplicarse la una o la otra. Esta distinción podría

estar definida en la ley o en reglamento. De igual forma, deberá especificarse si para cada una se considerarán casos que estén expuestos de forma taxativa o si corresponde su aplicación de acuerdo a criterios establecidos. Por último, deberá constar que las negativas por causas transitorias o permanentes deberán ser motivadas por el registrador de la propiedad en todos los casos.

4. Por último, con la finalidad de precautelar el tráfico jurídico inmobiliario y no vulnerar ningún principio del derecho registral – sea el de publicidad o tracto sucesivo – las negativas que se registren por causas permanentes podrían prescribir en el plazo de un año, en vista que, al no poder ser subsanadas, no producen ningún efecto jurídico y por ende, no sería necesaria mantenerlas en el registro, a diferencia de las causas transitorias que sí podrían ser subsanadas y en consecuencia sí surten efectos jurídicos.

Referencias

- (s.f.). Obtenido de https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDc1MztlLUouLM_DxbIwMD CwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPvCIJjUAAAA=WKE
- Arzaluz Solano, S. (2005). La utilización del estudio caso en el análisis local. *Región y Sociedad*, 107-144.
- Ávila Solano, F. A. (2017). *El Registrador de la Propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción*. Ambato.
- Bendito Cañizarez, T. (2019). *Canvas. Derechos reales e inmobiliario registral*. Madrid: UNED.
- Bravo, R. J. (2018). *Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados*. Quito.
- Caicedo Escobar, E. I. (1996). Derecho Inmobiliario Registral y Registro de la Propiedad Inmueble . *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas* , 272-306.
- Coller, X. (2005). *Estudio de casos (Cuadernos Metodológicos)*. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- De Reina Tartiere, G. (2012). El Derecho registral inmobiliario y el Registro. *La Notaria* , 49-66.
- Escobar Fornos, I. (1999). *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. Managua: Hispamer.
- García Coni, R. (1967). El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales. *III Congreso Internacional de Derecho Registra[. Puerto Rico* .
- García Coni, R., & Frontini, Á. (1993). *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires : Ediciones Depalma .
- García García, J. M. (1994). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* , 2239-2210.

- Guilarte Gutiérrez, V., & Raga Sastre, N. (2010). *El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y prácticas*. Valladolid: Lex Nova.
- Hernández Gil, F. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid.
- Latino, J. A. (2016). La influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario. *Revista de historia del derecho*, 65-100.
- Ley de Registro . (20 de Mayo de 2014). *Registro Oficial 150*.
- Lopez De Zavalía, F. J. (1983). *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Buenos Aires: Alberti 835.
- Moisset de Espanés, L., & Vaccarelli, H. (1994). *Sistema Registral Inmobiliario Argentina - Paraguay*. Buenos Aires : Zavalía .
- Morales Modenesi, M. E. (21 de Marzo de 2013). *Word Press*. Obtenido de <https://investigar1.files.wordpress.com/2010/05/anc3a1lisis-y-sc3adntesis-y-comprensic3b3n-lectora.pdf>
- Orejuela Giler, B. M. (2014). *Las negativas de inscripciones en los Registros de la Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica*. Santo Domingo.
- Pérez Fernández del Castillo, B. (1990). Principios Registrales . *Revista digital de derecho*.
- Piovani, J. I. (2018). La entrevista en profundidad. En *Manual de metodología de las ciencias sociales* (págs. 265-278).
- Registro de la Propiedad de Guayaquil . (2021). DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021. Guayaquil .
- Roca Sastre, R. M. (1968). *Derecho hipotecario*. Barcelona : Bosch Casa Editorial .
- Sabater Sabaté, J. M. (2017). *La venta judicial de inmuebles*. Barcelona: Bosch Editor.
- Sando, V. (2014). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/07/Mini-curso-nacional-1.pdf>

Urdaneta Fontiveros, E. (2006). *Estudios de derecho inmobiliario registral*.
Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

Vasilachis de Gialdino, I. (2006). *Estrategias de investigación cualitativa*.
Barcelona : Gedisa .

Vivar Morales, E. (1994). Naturaleza jurídica en el sistema registral peruano .
Derecho PUCP, 117-130 .

Apéndices

Formato de entrevista y entrevistados

1. A su criterio ¿Cuál es la finalidad que tienen los Registros de la Propiedad al emitir el certificado de historia de dominio?
2. ¿Por qué considera que la información constante en los certificados de historia de dominio es importante para el tráfico jurídico inmobiliario?
3. Respecto a las anotaciones de las negativas de inscripción en el libro de repertorio que realizan los registradores de la propiedad ¿Cuál cree usted que es la diferencia entre las causas permanentes y las causas transitorias que impiden se practique la inscripción según el artículo 13 de la Ley de Registro?
4. ¿Cree usted que la Ley de Registro vigente es clara con respecto al procedimiento que se debe realizar cuando las negativas a las que hace referencia el artículo 13 han alcanzado los 2 meses que produce su caducidad?
5. ¿Considera usted que aquellas anotaciones que vencen a los 2 meses y cuyas causas se consideran permanentes surten algún efecto jurídico al darles publicidad por medio de los certificados de historia de dominio que emiten los Registradores de la Propiedad?



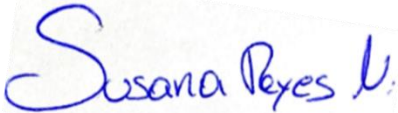
DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Susana Michelle Reyes Naranjo, con C.C: # 0930037379, autora del trabajo de titulación: “*La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario*” previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN 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, 02 de septiembre de 2022

f. 

Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo

C.C: 0930037379

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario		
AUTOR(ES):	Abg. Susana Michelle Reyes Naranjo		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Teresa Nuques.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	02-septiembre-2022	No. DE PÁGINAS:	54
ÁREAS TEMÁTICAS:	El Derecho		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Negativas de inscripción, procedimiento registral, caducidad, historial de dominio, inmobiliario		

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

La norma no determina el procedimiento que deben seguir los Registradores de la Propiedad una vez de haber caducado las negativas de inscripción que trata el artículo 13 de la Ley de Registro del Ecuador, y, por ende, no existe un criterio jurídico uniforme respecto a si corresponde eliminar dicha negativa del historial del dominio, o, si en su defecto, se la mantiene bajo cierto criterio. En este sentido, el presente trabajo tuvo como objetivo analizar la responsabilidad que deriva de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario y sus consecuencias en la práctica, con la finalidad de presentar alternativas de soluciones a la problemática expuesta y definir un procedimiento claro al respecto. El presente trabajo tuvo un enfoque cualitativo y usó como herramientas principales el análisis documental y entrevistas semiestructuradas individuales dirigidas a los tres grupos de actores sociales que se ven inmersos en la problemática. Concluido el proceso de investigación, se demostró que existen varios criterios respecto al procedimiento que se debe seguir una vez caducadas las negativas, lo que generan dificultades en el sector inmobiliario. Luego del análisis realizado, se propuso como alternativa de solución, una reforma al artículo 13, y la elaboración de un manual de procedimiento en el que se defina cuál es la ruta a seguir para todos los Registradores de la Propiedad una vez que hayan caducado. Así mismo, se propuso que se vuelva algo automático y sistemático, con la finalidad de no generar perjuicios dentro de los negocios inmobiliarios.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0982324507	E-mail: abg.susanareyes.27@outlook.es
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):	