

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

TEMA:

Rectificación de asientos erróneos en la inscripción inmobiliaria

AUTORES:

**Arreaga Negrete, María Paula
Carriel Villacis, María de los Ángeles**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de
Abogado**

TUTOR:

Ab. García Auz, José Miguel

**Guayaquil, Ecuador
30 de Agosto del 2024**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Arreaga Negrete, María Paula y Carriel Villacis, María de los Ángeles**, como requerimiento para la obtención del Título de **Abogado**.

TUTOR



f. _____
Ab. García Auz, José Miguel

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. _____
Dra. Pérez Puig-Mir, Nuria PhD.

Guayaquil, a los 30 días del mes de Agosto del año 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotras, **Arreaga Negrete, María Paula**
Carriel Villacis, María De Los Ángeles

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **Rectificación de Asientos Erróneos en la Inscripción Inmobiliaria**, previo a la obtención del Título de **Abogado**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2024

AUTORES:

f. _____
Arreaga Negrete, María Paula

f. _____
Carriel Villacis, María de los Ángeles



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

AUTORIZACIÓN

Nosotras, **Arreaga Negrete, María Paula**
Carriel Villacis, María De Los Ángeles

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Rectificación de asientos erróneos en la inscripción inmobiliaria**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2024

AUTORES:

f. _____
Arreaga Negrete, María Paula

f. _____
Carriel Villacis, María de los Ángeles

REPORTE COMPILATIO

 CERTIFICADO DE ANÁLISIS
magister

DERECHO REGISTRAL TESIS FINAL

0% Textos sospechosos

0% Similitudes
0% similitudes entre comillas
0% entre las fuentes mencionadas

1% Idiomas no reconocidos (ignorado)

Nombre del documento: DERECHO REGISTRAL TESIS FINAL.docx
ID del documento: 508009c2a3eb7ea17d31e48a701a8d24e72f0ee3
Tamaño del documento original: 64,39 kB

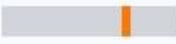
Depositante: José Miguel García Auz
Fecha de depósito: 13/8/2024
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 13/8/2024

Número de palabras: 5948
Número de caracteres: 41.284

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 uprepositorio.upacifico.edu.ec https://uprepositorio.upacifico.edu.ec/bitstream/123456789/389/1/TDC-UPAC-19109.pdf 15 fuentes similares	4%		 Palabras idénticas: 4% (276 palabras)
2	 vlex.ec Ley de Registro - Códigos - Legislación - VLEX 947513178 https://Mex.ec/vid/ley-registro-947513178 5 fuentes similares	4%		 Palabras idénticas: 4% (276 palabras)
3	 repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14133/3/T-UCSG-POS-DNR-94.pdf.txt 9 fuentes similares	2%		 Palabras idénticas: 2% (100 palabras)

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2024

TUTOR



JOSE MIGUEL
GARCIA AUZ

f. _____
Ab. García Auz, José Miguel

AUTORES:



f. _____
Arreaga Negrete, María Paula



f. _____
Carriel Villacis, María de los Ángeles

AGRADECIMIENTO

En este momento crucial de mi vida académica, me siento impulsada a expresar mi profundo agradecimiento a Dios, mi familia y amigos, quienes han sido los cimientos inquebrantables en la construcción de esta tesis.

En primer lugar, honro a Dios, por ser la guía en mi camino académico. Su luz ha sido mi inspiración constante para alcanzar nuevas alturas. Agradezco las bendiciones que ha derramado sobre este proyecto, otorgándome perseverancia y discernimiento.

A mi querida familia, le extiendo mi gratitud más profunda. Su apoyo incondicional, paciencia y aliento han sido pilares esenciales en mi trayectoria académica. Cada sacrificio que han hecho y cada palabra de ánimo que me han brindado han sido combustible para mi determinación.

Esta tesis es el resultado de un esfuerzo colectivo, y a cada persona que ha contribuido, directa o indirectamente, les estoy agradecida. Que esta obra refleje no solo mi dedicación, sino también la influencia positiva de quienes han estado a mi lado.

-María Paula Arreaga Negrete

Agradezco a Dios por darme la fuerza y estar junto a mí para afrontar cada meta que me proponga y a mi familia por estar siempre apoyándome.

-María de los Ángeles Carriel Villacis

DEDICATORIA

Le dedico este logro a mi madre ARACELLY JUDITH NEGRETE SÁNCHEZ, a mi abuelo LUIS GUILLERMO NEGRETE ZAMBRANO, a mi hermano CAMILO XAVIER ARREAGA NEGRETE y a mí enamorado por siempre apoyarme en todo este tiempo y creer en mis capacidades intelectuales y siempre tener presente a Dios en todo momento.

-María Paula Arreaga Negrete

Le dedico este logro a mis padres por apoyarme en todo el camino con el objetivo de encaminarme hacia el éxito, los amo demasiado.

-María de los Ángeles Carriel Villacis



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

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

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

MSc. Cuadros Añezco, Xavier Paul

Oponente

Dr. Zavala Egas, Leopoldo Xavier

Decano

Ab. Reynoso de Wright, Maritza MSc.

Coordinadora de Unidad de Titulación



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad: **Jurisprudencia Carrera: Derecho**
Período: **UTE SEMESTRE A-2024**
Fecha: **30 de agosto de 2024**

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado **Rectificación de asientos erróneos en la inscripción inmobiliaria** elaborado por los estudiantes **Arreaga Negrete, María Paula y Carriel Villacis, María de los Ángeles**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dichas estudiantes han obtenido la calificación de 10 (diez), lo cual las califica como **APTAS PARA LA SUSTENTACIÓN**.



f. _____
Ab. García Auz, José Miguel

ÌNDICE DE CONTENIDO

Introducción	2
Capítulo I.....	4
1.1. El Derecho Registral en el contexto ecuatoriano	4
1.2. Principio de publicidad registral	6
1.3. Características del Derecho registral inmobiliario.....	7
1.4. Importancia de los sistemas registrales	8
CONSIDERANDOS:	14
CAPÍTULO I	15
DISPOSICIONES GENERALES	15
CAPÍTULO II	16
PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN	16
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	17
Conclusiones.....	18
Recomendaciones.....	19
Referencias bibliográficas	20
AUTORES:	22

Resumen

La investigación se enfoca en el campo del derecho registral en Ecuador, donde es frecuente que se levanten asientos registrales de manera incorrecta, lo cual se debe al desconocimiento de algunas personas y de ciertos actos que implica la transferencia de dominio de bienes inmuebles en Ecuador. Ante esta situación surge un problema en la que se aprecia que no existe un procedimiento estándar que los registradores de la propiedad que este establecido en las normativas registrales ecuatorianas para la actualización y rectificación de los errores en la elaboración de los actos registrales. En consecuencia, el objetivo de esta investigación es establecer un reglamento para la actualización y rectificación de asientos registrales a nivel del derecho registral en Ecuador. De esta forma, aplicar un reglamento efectivo que no obstaculice el tráfico de bienes inmuebles. Además, uno de los principales problemas son los errores tipográficos o de interpretación en la documentación presentada para la inscripción en Ecuador. Debido a esto, los resultados de la investigación, se espera que se lleve a cabo un reglamento interno que es necesario para contribuir el sistema de Derecho Registral y salvaguardar los derechos reales de los adquirentes de bienes inmuebles en Ecuador.

Palabras clave: Derecho Registral, Asientos registrales, Transferencia de dominio, Bienes inmuebles, Derechos reales.

Abstract

The research focuses on the field of registry law in Ecuador, where it is common for registry entries to be incorrectly recorded. This issue arises due to the lack of knowledge of some individuals and certain acts involved in the transfer of ownership of real estate in Ecuador. In light of this situation, a problem arises in that there is no standardized procedure for property registrars established in Ecuadorian registry regulations for the updating and correction of errors in the preparation of registry acts. Consequently, the objective of this research is to establish a regulation for the updating and correction of registry entries within the scope of registry law in Ecuador. In this way, an effective regulation can be applied that does not hinder the traffic of real estate. Additionally, one of the main problems is typographical or interpretative errors in the documentation submitted for registration in Ecuador. Due to this, the research results are expected to lead to the implementation of an internal regulation that is necessary to contribute to the registry law system and safeguard the real rights of real estate purchasers in Ecuador

Keywords: Registry Law, Registry Entries, Transfer of Ownership, Real Estate, Real Rights.

Introducción

El Derecho registral comprende un conjunto de principios y normas diseñados para regular la creación, organización y publicidad de los registros públicos. Este campo del Derecho tiene un impacto significativo tanto en el aspecto formal como en el material del estado registral. Su ámbito de aplicación incluye la gestión y administración de derechos y relaciones jurídicas, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos reales de individuos y entidades (Manzano Solano & Manzano Fernández, 2008).

El objetivo central del Derecho registral es proporcionar certeza y transparencia en las transacciones y actos que afectan la propiedad y el uso de bienes inmuebles, promoviendo así la seguridad social y la estabilidad en las transacciones jurídicas inmobiliarias. Además, el Derecho registral juega un papel crucial en el desarrollo económico y social al asegurar un sistema registral confiable y eficiente, fomentando la confianza en las operaciones comerciales y la correcta inscripción de actos jurídicos importantes (Pérez Rojas, 2018).

El Derecho registral, como disciplina jurídica, se enfoca en los mecanismos e instituciones encargadas de la publicidad de los actos jurídicos relacionados tanto con las personas como con los bienes, con el propósito de brindar seguridad jurídica y transparencia en las transacciones. Esta área del derecho se sustenta en varios elementos de estudio esenciales (Sosa, 2016).

En primer lugar, los principios registrales forman la base teórica que guía el funcionamiento de los registros públicos. Estos principios incluyen la publicidad, que asegura que los actos inscritos sean conocidos por terceros; la legitimidad, que presume la veracidad de los datos registrados; y la prioridad, que establece el orden de prelación de los derechos inscritos. En segundo lugar, los sistemas registrales varían según la jurisdicción y pueden incluir el sistema de folio real, que se centra en la identificación del inmueble, o el sistema de folio personal, que se basa en la persona del titular. Estos sistemas determinan la forma en que la información es organizada y accesible, impactando directamente en la eficiencia y fiabilidad del registro (Guevara Manrique, 1985).

Además, los organismos registrales son las entidades encargadas de la gestión y administración de los registros. Estos pueden ser organismos gubernamentales, como los registros de la propiedad y los registros mercantiles, o entidades privadas que colaboran en la conservación y actualización de la información registral. Su papel es crucial para asegurar que los registros se mantengan precisos y actualizados, y que el acceso a la información sea transparente y eficiente (Durán, 2018).

Por último, los procedimientos registrales son las metodologías y procesos que se siguen para la inscripción, modificación y cancelación de los asientos registrales. Estos procedimientos deben cumplir con los requisitos legales y garantizar que los actos jurídicos sean inscritos de manera correcta y oportuna. Esto incluye la presentación de documentos, la verificación de la información y la resolución de posibles conflictos o errores registrales (Gonzales Barrón & Quintana Livia, 2017).

El Derecho registral no solo facilita la publicidad y verificación de los actos jurídicos, sino que también juega un papel crucial en el desarrollo económico y social al proporcionar un marco seguro y confiable para la adquisición y transferencia de bienes. Al garantizar la transparencia y seguridad en las transacciones, se fomenta la confianza de los ciudadanos y las empresas en el sistema jurídico, lo que a su vez promueve el crecimiento económico y la estabilidad social (Durán, 2018).

Capítulo I

1.1. El Derecho Registral en el contexto ecuatoriano

El Derecho registral, es una disciplina fundamental que se centra en los mecanismos y las instituciones responsables de la publicidad de los actos jurídicos relacionados con las personas y los bienes. Esta rama del derecho busca garantizar la seguridad jurídica mediante la transparencia y la accesibilidad de la información registrada. Los elementos esenciales de estudio en el Derecho registral incluyen los principios que rigen la materia, los diversos sistemas de registro empleados, los organismos encargados de su implementación y los procedimientos necesarios para llevar a cabo los registros de manera efectiva (Bernal Ordóñez & Torres Cabrera, 2018).

En Ecuador, el Derecho registral adquiere una relevancia especial debido a la necesidad de asegurar que los actos y contratos tengan efectos erga omnes, es decir, frente a terceros. Esto se logra a través de un sistema registral bien estructurado, que permite la inscripción y consulta de actos jurídicos, tales como la propiedad de inmuebles, contratos, derechos reales, entre otros. Los principios registrales, como la publicidad, la fe pública registral, la legitimación, la prioridad y la especialidad, son pilares que sostienen este sistema y garantizan su eficacia (González et al., 1993).

Además, los sistemas de registro varían según la naturaleza de los actos a inscribir, pudiendo ser registros de la propiedad, mercantiles, civiles, entre otros. Los organismos responsables, como el Registro de la Propiedad y el Registro Civil, tienen la tarea de administrar y custodiar esta información, asegurando su correcta utilización y actualización. Los procedimientos registrales, por su parte, incluyen desde la presentación de documentos y su verificación hasta la inscripción y emisión de certificados registrales, todo ello enmarcado en un proceso transparente y accesible para los usuarios (Lovato, 2002).

Entonces, al analizar el Derecho registral como una disciplina, podemos identificar varios elementos fundamentales que constituyen su contenido:

- **Sistemas Registrales:** Estos sistemas, establecidos por las leyes, pueden ser de naturaleza declarativa o constitutiva. Los sistemas declarativos registran hechos que ya tienen efectos legales, mientras que los constitutivos otorgan efectos legales a los hechos registrados.

- **Principios Registrales:** Se trata de los fundamentos y directrices que rigen el funcionamiento y la interpretación del Derecho registral. Estos principios aseguran la coherencia y la justicia en la aplicación de las normas registrales.
- **Organismos Registrales:** Son las entidades creadas por la legislación para administrar y gestionar el registro. Estos organismos tienen la responsabilidad de asegurar el cumplimiento de las normas y de proporcionar servicios registrales eficientes y accesibles.
- **Procedimientos para Obtener Publicidad:** Se refiere a los métodos y procesos necesarios para que la información registral sea accesible y pública. Esto incluye los pasos que deben seguirse para inscribir, modificar o consultar información en los registros.
- **Hechos y Relaciones Jurídicas:** Engloba los eventos y las interacciones que el Derecho Registral protege y regula, así como sus efectos jurídicos. Esto abarca desde la inscripción de propiedades hasta la formalización de contratos, asegurando que estos actos sean reconocidos y respaldados legalmente (Manzano Solano et al., 2008).

La Constitución se sitúa en la cúspide del sistema normativo, siendo la fuente primaria en nuestro ordenamiento legal. Esto se sustenta en el artículo 424, que dispone: "La Constitución es la norma suprema y tiene preeminencia sobre cualquier otra en el ordenamiento jurídico. Las normas y actos del poder público deben alinearse con las disposiciones constitucionales; de lo contrario, carecerán de validez jurídica (Moisset de Espanés, 2004).

Además, en el Derecho Registral Ecuatoriano, tanto en el ámbito inmobiliario como en el mercantil, el Código Civil y el Código de Comercio son esenciales. Estas leyes proporcionan un marco jurídico fundamental para la actividad registral. Asimismo, aunque no se consideran fuentes directas del Derecho Registral, las normas tributarias, laborales y de seguridad social son cruciales para el funcionamiento eficiente del registro. Estas regulaciones aseguran que el registrador actúe conforme a la ley y que la oficina de Registro opere de manera adecuada y ordenada (Martínez, 2006).

1.2. Principio de publicidad registral

La publicidad en el ámbito registral implica la implementación de un sistema estructurado que permite la inscripción de hechos o actos que impactan el dominio o la situación jurídica de los bienes. Este sistema se basa en procedimientos específicos y directrices jurídicas que garantizan la protección de los derechos e intereses de las partes involucradas en la constitución de un dominio (Chiriboga, 2016).

El propósito de la publicidad registral es asegurar que todos los actos y hechos registrados sean de conocimiento público y cuenten con una certificación oficial de su validez. Esto proporciona transparencia y seguridad jurídica, permitiendo a cualquier persona interesada verificar la legitimidad de los actos y la situación jurídica de los bienes registrados (Fuentes, 2001).

Además, la publicidad registral contribuye a prevenir conflictos y fraudes, al ofrecer un registro claro y accesible de los derechos y obligaciones sobre los bienes. De esta manera, se facilita el comercio y las transacciones, al proporcionar un entorno seguro y confiable para el intercambio de propiedades y otros bienes jurídicos (Astudillo Pesántez, 2009).

La publicidad registral es un mecanismo que permite acreditar ante la sociedad la correcta certificación de actos relacionados con el dominio, siguiendo las normas establecidas por el derecho. Este proceso es esencial para garantizar la fe pública, un elemento crucial para validar los actos de constitución o transferencia de dominio (Moisset de Espanés, 2004).

Mediante la publicidad registral, se certifica que el Estado ejerce control y supervisión sobre el derecho registral y el derecho de dominio. Esta supervisión es fundamental para prevenir anomalías e irregularidades, asegurando que todas las transacciones y registros se realicen de manera transparente y conforme a la ley (Bernal Ordóñez & Torres Cabrera, 2018).

1.3. Características del Derecho registral inmobiliario

El Derecho Inmobiliario Registral se implementa a través de un órgano específico conocido como el Registro de la Propiedad. Este organismo desempeña un papel crucial en el marco del orden jurídico, siendo responsable de regular de manera integral la publicidad sobre el estado jurídico de los inmuebles (De Reina Tartièrre, 2012).

El Registro de la Propiedad tiene como objetivo principal asegurar que toda información relevante acerca de los bienes inmuebles esté disponible públicamente y sea de fácil acceso para quienes lo necesiten (Villacís, 2020).. Esto incluye datos sobre la titularidad, la existencia de gravámenes, servidumbres, hipotecas, y cualquier otro derecho o restricción que pueda afectar la propiedad (Durán, 2018).

Además, el Derecho Inmobiliario Registral establece procedimientos claros y normativas precisas para la inscripción, modificación y cancelación de asientos registrales. Esto garantiza que las transacciones inmobiliarias se realicen de manera ordenada y conforme a la ley, evitando fraudes y conflictos legales (Pérez Rojas, 2018).

La importancia del Registro de la Propiedad radica también en su capacidad para generar confianza en el mercado inmobiliario. Al ofrecer un sistema fiable y accesible de información, facilita las inversiones y el comercio de bienes inmuebles, promoviendo el desarrollo económico y la estabilidad en el sector (Chico y Ortiz et al., 2000).

El registro de la propiedad nació inicialmente de la necesidad de llevar un control preciso de cada titular. En sus comienzos, el propósito del registro era meramente administrativo, sin la intención de proporcionar publicidad. Sin embargo, con el tiempo, se evidenció la necesidad de transparencia debido a la opacidad en la existencia de cargas y gravámenes sobre los inmuebles, lo que dificultaba conocer la verdadera situación legal de las propiedades (Chico y Ortiz et al., 2000).

La evolución del registro de un simple medio administrativo a uno centrado en la publicidad fue impulsada por la demanda de seguridad en el tráfico jurídico. La falta de información clara sobre las cargas y los gravámenes creó un entorno de incertidumbre, donde era imposible para las partes interesadas obtener una visión completa y veraz del estado jurídico de los inmuebles. Este problema destacó la necesidad de un sistema que no solo llevase un control de los titulares, sino que también hiciera pública la situación legal de los bienes (De Reina Tartièrre, 2012).

La función del Registro de la Propiedad, por tanto, no solo abarca la inscripción y administración de los derechos sobre los inmuebles, sino que también juega un papel vital en la promoción de un mercado inmobiliario seguro y confiable. Al proporcionar una plataforma donde la situación jurídica de los inmuebles es clara y accesible, el registro contribuye a la estabilidad y al desarrollo económico, fomentando la confianza entre los participantes del mercado (Chico y Ortiz et al., 2000).

1.4. Importancia de los sistemas registrales

El sistema registral de un país comprende el conjunto completo de normativas que regulan cómo se divulgan los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad (Lovato, 2002). Este sistema no solo abarca las normas que determinan cómo se constituyen y publicitan estos derechos, sino también la estructura y el funcionamiento de la institución del Registro de la Propiedad en sí misma (Chiriboga, 2016).

Desde una perspectiva sustantiva, estas normas determinan el valor legal de los asientos registrales como medios para establecer y publicitar los derechos sobre los bienes inmuebles. Esto implica que los registros en el sistema deben reflejar con precisión y certeza los derechos y cargas que afectan a las propiedades (De Reina Tartière, 2012). Desde un punto de vista formal, el sistema registral también engloba las disposiciones que organizan y regulan la operación del Registro de la Propiedad. Esto incluye aspectos como la estructura administrativa del registro, los procedimientos para la inscripción, modificación y cancelación de registros, y las responsabilidades de los registradores (Chico y Ortiz et al., 2000).

En síntesis, el sistema registral no se limita simplemente a las normas que gobiernan el registro de derechos sobre bienes inmuebles, sino que también incluye la normativa que define cómo se organiza y opera la institución del Registro de la Propiedad, asegurando así la transparencia, seguridad y eficacia en las transacciones inmobiliarias (Vargas Hinojosa, 2006).

Los sistemas registrales se dividen en:

Sistemas registrales declarativos, es cuando en algunos sistemas jurídicos, un negocio jurídico puede producir efectos incluso sin ser registrado. No obstante, la inscripción es fundamental porque proporciona publicidad y seguridad jurídica.

Registrar un negocio jurídico no crea efectos legales entre las partes ni establece derechos sobre ellos. Sin embargo, hacerlo garantiza que el negocio sea oponible frente a terceros que hayan registrado un negocio similar. Este principio se aplica en varios países de Europa Central, donde se enfatiza la protección del derecho ya adquirido (Vargas Hinostroza, 2006).

En los sistemas registrales declarativos, la acción de registrar es un requisito para hacer valer el acto o derecho frente a terceros. Esto significa que el derecho se establece fuera del Registro, y la inscripción registral permite que dicho derecho pueda ser opuesto a terceros (Gómez Gállico, 1994).

Sistema registral constitutivo, se da cuando la efectividad y todos los efectos de un acto o negocio jurídico se materializan con su inscripción en el registro correspondiente. Esto significa que todos los términos y condiciones incluidos en el negocio jurídico, acto o contrato comienzan a surtir efecto legal desde el momento en que son registrados oficialmente (González et al., 1993).

En Ecuador, claramente se sigue un sistema registral constitutivo, donde la inscripción es requisito indispensable para que nazca un derecho real derivado de un negocio jurídico que debe ser inscrito. Esta práctica se refleja en la tradición de transferencia de propiedad de inmuebles mediante su registro en el Registro de la Propiedad. De igual manera, la constitución de gravámenes sobre bienes muebles también opera a partir de su inscripción en el Registro Mercantil (Bernal Ordoñez & Torres Cabrera, 2018).

Capítulo II

2.1 Afectación a la propiedad inmobiliaria

La afectación al derecho inmobiliario por errores en la inscripción de los asientos registrales es un tema de gran relevancia y complejidad en el ámbito legal y registral. Los registros de propiedad juegan un papel crucial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, y cualquier error en la inscripción puede tener consecuencias significativas. La principal función del registro de la propiedad es proporcionar seguridad jurídica a los titulares de derechos reales sobre inmuebles. Un error en la inscripción puede generar incertidumbre sobre la titularidad y los derechos registrados, afectando la confianza en el sistema registral.

Los errores pueden complicar las transacciones inmobiliarias, como compraventas, hipotecas y donaciones, al introducir dudas sobre la validez de los derechos inscritos. Esto puede retrasar o incluso impedir la realización de dichas transacciones, generando además un aumento en la litigiosidad. Los errores en los asientos registrales pueden ser fuente de conflictos legales entre las partes involucradas, llevando a litigios costosos y prolongados. Los afectados pueden buscar la rectificación del error y/o la compensación por los daños sufridos, incrementando así el volumen de casos judiciales en el ámbito inmobiliario.

La responsabilidad del registrador por la emisión de certificados erróneos es multifacética y puede acarrear consecuencias administrativas, civiles y penales. En el ámbito administrativo, el registrador puede ser sancionado por errores en el ejercicio de sus funciones, lo cual puede incluir la imposición de multas, la suspensión o incluso la destitución del cargo. Desde el punto de vista civil, si el error en el asiento registral causa daño a una persona, el registrador puede ser responsable de indemnizar a la víctima. Esto implica el pago de daños y perjuicios, que pueden ser significativos dependiendo de la naturaleza y el impacto del error. En casos graves, especialmente si el error es resultado de dolo o negligencia grave, el registrador puede enfrentar responsabilidades penales, incluyendo penas de prisión. La legislación actual establece que el registrador es solidariamente responsable con el funcionario que elabora el certificado erróneo.

Un aspecto crítico es que nuestra legislación no prevé garantías a favor del registrador en caso de cometer un error en la extensión de un certificado. Esta ausencia

de protección puede aumentar la presión sobre los registradores y los funcionarios responsables, quienes deben ser extremadamente cuidadosos en su trabajo para evitar errores que puedan tener consecuencias graves. La falta de garantías y la estricta responsabilidad solidaria pueden tener varias implicaciones prácticas y legales. Por un lado, los registradores pueden adoptar una postura excesivamente cautelosa, lo cual podría ralentizar el proceso de inscripción y afectar la eficiencia del sistema registral. Por otro lado, la alta responsabilidad sin garantías adecuadas puede desincentivar a profesionales competentes de asumir cargos en el registro de la propiedad, afectando la calidad del servicio y la fiabilidad del sistema registral en su conjunto.

La correcta inscripción en los asientos registrales es fundamental para la protección del derecho inmobiliario. La responsabilidad del registrador por errores es un mecanismo esencial para asegurar la diligencia y precisión en el registro de la propiedad. Sin embargo, es importante que la legislación también contemple garantías razonables para los registradores, asegurando un equilibrio entre la protección de los derechos de los ciudadanos y la viabilidad profesional del registro de la propiedad. En conclusión, se requiere una revisión normativa que permita un marco de actuación justo y eficiente, donde se promueva la exactitud en los registros sin sacrificar la seguridad y estabilidad de los profesionales encargados de su custodia.

2.2 Vulneración a la seguridad jurídica y seguridad registral

La vulneración de la seguridad jurídica en el contexto del derecho registral implica una afectación directa al derecho a la propiedad, ya que no se garantiza el uso y goce pleno del bien inmueble.

En los cantones de Ecuador, las oficinas de Registro de la Propiedad tienen la responsabilidad de emitir certificaciones que reflejan la historia de dominio de los inmuebles, asegurando que la información contenida en las actas registrales sea precisa y fiel. Estas actas documentan detalles sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles a través de actos o contratos, y su gestión eficiente es crucial para la seguridad jurídica. Idealmente, la publicidad de esta información debería realizarse de manera correcta mediante instrumentos públicos, ya sean notariales, judiciales o administrativos.

No obstante, en la práctica, el proceso de registro de transferencias de dominio suele

presentar deficiencias, errores o imprecisiones que complican su posterior corrección. Cuando un acta de inscripción se redacta de forma incorrecta, basándose en la discrecionalidad del funcionario a cargo, los errores se transfieren a los asientos registrales. Esto significa que, al solicitar un certificado de historia de dominio, los interesados pueden encontrar información errónea que afecta negativamente el tráfico jurídico inmobiliario.

Esta problemática vulnera la seguridad jurídica, ya que no existe un procedimiento adecuado y claramente regulado para que los usuarios soliciten la corrección de los errores en las actas de transferencia de dominio. La falta de un protocolo claro para rectificar estos datos socava la confianza en el sistema registral y en la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

El Registro, ya sea mercantil o de la propiedad, es una institución pública esencial en el Derecho Registral. A través de estos registros, se hace pública la información sobre las modificaciones jurídicas de los bienes, tanto muebles como inmuebles, como los contratos de prenda industrial o comercial. Estos registros son fundamentales no solo para las partes involucradas en los actos registrados, sino también para terceros interesados, que pueden verificar las limitaciones del dominio de los bienes.

Sin embargo, cuando las inscripciones se realizan incorrectamente, y los errores no se corrigen adecuadamente, se vulnera la seguridad jurídica. Esto no solo afecta la confianza en las transacciones, sino que también pone en riesgo el derecho de propiedad, al no garantizar el uso y disfrute pleno de los bienes inmuebles. La seguridad jurídica proporcionada por los registros es esencial para la fluidez del comercio y el tráfico de bienes, y su falta de rigor puede tener consecuencias graves en la confianza del sistema y en la estabilidad del mercado inmobiliario y mercantil.

2.3 Propuesta de reglamento interno a la Ley Registral

El artículo 66, numeral 25, de la Constitución del Ecuador establece el derecho de los ciudadanos a recibir un servicio público de calidad. Esto incluye que el servicio registral opere con altos estándares, asegurando registros precisos y eficientes, y rectificando errores para proteger los derechos de dominio. Según el artículo 82 de la misma Constitución, el servicio registral debe garantizar procedimientos efectivos para salvaguardar la seguridad jurídica en materia de propiedad.

El artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos autoriza la modificación o actualización de los datos registrales siguiendo los procedimientos establecidos por la ley. Por ello, es crucial que el sistema registral siga un procedimiento general establecido legalmente para realizar correcciones, evitando decisiones arbitrarias por parte de los registradores que puedan afectar los derechos de los usuarios. Un procedimiento bien definido permitirá a los registradores corregir errores sin ocasionar daños adicionales.

El artículo 718 del Código Civil establece que el justo título legitima el dominio de los bienes, lo cual requiere la inscripción adecuada de los actos correspondientes. El artículo 18 de la Ley de Registro estipula que todo acto que afecte el dominio de bienes inmuebles debe ser registrado, lo que legitima los actos y asegura la protección del derecho de propiedad. Asimismo, es necesario rectificar los actos de dominio cuando se presenten errores, siguiendo las normativas registrales.

La corrección de datos en el registro de bienes inmuebles es crucial para enmendar errores que puedan afectar el derecho de propiedad. Esta rectificación no solo facilita el reconocimiento del derecho de propiedad previamente cuestionado, sino que también permite el ejercicio pleno de los actos relacionados con dicho derecho.

La eficiencia en los trámites registrales asegura una protección efectiva de los derechos de propiedad, lo cual es esencial para cumplir con el mandato constitucional de brindar servicios públicos de calidad. Esta calidad implica seguir procedimientos efectivos para registrar actos sobre bienes inmuebles y corregir errores cuando sea necesario.

Los errores en los asientos registrales pueden complicar las transacciones inmobiliarias y generar conflictos legales. Estos errores pueden retrasar o impedir transacciones como compraventas y hipotecas, aumentando la litigiosidad. Los registradores que emiten certificados erróneos pueden enfrentar consecuencias administrativas, civiles y penales. La legislación establece que el registrador es solidariamente responsable junto con el funcionario que elabora el certificado erróneo, lo que busca asegurar que ambos actúen con diligencia, protegiendo los derechos de terceros.

En Ecuador, los registros de la propiedad deben emitir certificaciones de historia de dominio que reflejen fielmente la información registral. Sin embargo, en la práctica, los

procesos de registro a menudo presentan errores que son difíciles de corregir. Esta situación vulnera la seguridad jurídica, ya que no existe un procedimiento adecuado para que los usuarios soliciten la rectificación de los errores en los registros, lo cual afecta negativamente la confianza en el sistema y en la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone en su artículo 142 que la gestión de los registros de la propiedad recae en los gobiernos autónomos descentralizados municipales. Este artículo les otorga la facultad de elaborar y aplicar sus propias normas y procedimientos para el manejo del registro de la propiedad dentro de sus respectivas áreas de competencia. Así, el Registro de la Propiedad, al igual que cualquier otra entidad del sector público, tiene la autoridad para establecer reglamentos que regulen su funcionamiento interno, dado que es parte de la Administración Pública y posee capacidad normativa. En consecuencia, se propone la implementación del siguiente reglamento:

CONSIDERANDOS:

Que el artículo 19 de la Ley de Registro dispone que en cada uno de los Registros que se debe llevar, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho

Que el artículo 34 de la Ley de Registro establece que se hará una sola inscripción aun cuando sean muchos los acreedores y deudores, si entre aquéllos hay unidad de derechos, o si éstos son solidarios, o si la obligación es indivisible;

Que el artículo 35 de la Ley de Registro dispone que si por el título apareciere que muchos deudores o fiadores han hipotecado los inmuebles que a cada uno de ellos corresponden singularmente, se verificarán tantas inscripciones cuantos fueren dichos inmuebles;

Que el artículo 36 de la Ley de Registro establece que las partidas de inscripción en cada registro se colocarán bajo el número que se les haya designado en el Repertorio;

Que el artículo 38 de la Ley de Registro dispone que las inscripciones se escribirán entre dos márgenes y en orden de sucesión tal, que entre una y otra partida no quede en blanco más que el espacio para un renglón; Que el artículo 39 de la Ley

de Registro establece que cada inscripción tendrá en el margen de la izquierda una nota, que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio;

Que el artículo 40 de la Ley de Registro señala que las sumas se escribirán en guarismos y letras, y en ningún caso se hará uso de abreviaturas;

Que el artículo 41 de la Ley de Registro dispone que la inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales contendrá, entre otros requisitos, la fecha de la inscripción, los nombres, apellidos y domicilio de las partes, la naturaleza y fecha del título, y la firma del Registrador;

Que el artículo 42 de la Ley de Registro establece que la inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición se hará en la forma que prescribe el artículo 710 del Código Civil;

Que el artículo 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale;

Se establece el siguiente reglamento para el ejercicio de la potestad correctiva del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, garantizando que la actualización, rectificación o supresión de los datos registrales se realice conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, asegurando la integridad y veracidad de la información registrada:

Proyecto de Reglamento Interno para el Ejercicio de la Potestad Correctiva del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo. - El presente reglamento tiene por objeto establecer un marco claro y transparente para corregir errores en los asientos registrales, garantizando la seguridad jurídica y la fiabilidad en los registros públicos del Cantón Guayaquil.

Artículo 2.- Definición de Error de Registro. - Se considera un error de registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo

registrado y la realidad jurídica extra registral.

Artículo 3.- Rectificación de Errores. - Si el error mencionado es causado por una omisión en el documento, se rectificará siempre que la solicitud correspondiente esté acompañada del documento de la misma naturaleza que el que la motivó o una resolución judicial que incluya los elementos necesarios a tal efecto. Si se trata de error u omisión con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo en cuenta el instrumento que lo originó.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN

Artículo 4.- Solicitud de Corrección. - Los interesados en corregir errores en los asientos registrales deberán presentar una solicitud de corrección ante el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil. La solicitud deberá incluir los siguientes requisitos:

1. Autoridad a quien se dirige la petición.
2. Nombres completos del peticionante.
3. Descripción detallada del error a corregir.
4. Pretensión de la petición.
5. Documentación que respalde la corrección solicitada, la cual deberá presentarse en original o copia debidamente certificada.
6. Firma del peticionante.

Artículo 5.- Revisión y Evaluación.- La autoridad competente del registro examinará la solicitud y la documentación adjunta para verificar la existencia del error y la viabilidad de la corrección solicitada. Se tomarán en consideración los siguientes aspectos:

1. Consentimiento de Todas las Partes Involucradas: Cuando la corrección afecte los derechos de terceros, se requerirá el consentimiento expreso de todas las partes involucradas antes de proceder con la corrección registral.
2. Viabilidad Técnica: La corrección solicitada debe ser técnicamente viable y factible de realizar por la autoridad competente del registro. Se deben considerar aspectos como la integridad del registro, la coherencia de la información y la

ompatibilidad con el sistema registral existente.

En caso de que la solicitud sea incompleta o insuficiente, se dispondrá al solicitante que presente la información adicional requerida.

Artículo 6.- Resolución de la Solicitud. - Una vez concluida la fase de revisión y evaluación, la autoridad competente del registro emitirá una resolución que acepte o niegue la solicitud de la corrección requerida, justificando su decisión. En caso de aprobarse la corrección, se realizará la modificación correspondiente en el asiento registral y se expedirá el correspondiente certificado de corrección.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.- Entrada en Vigor.- Este reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y será aplicable a todas las solicitudes de corrección de asientos registrales presentadas con posterioridad a dicha fecha.

Conclusiones

- La significativa problemática que representa la afectación al derecho inmobiliario debido a errores en los registros registrales, reflejando la complejidad y la importancia del tema en el ámbito legal y registral. Los registros de propiedad desempeñan un papel crucial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, siendo esencial su precisión para evitar consecuencias negativas. Los errores en los registros pueden complicar transacciones como compraventas o hipotecas, generando incertidumbre y aumentando la litigiosidad. La responsabilidad de los registradores por errores puede llevar a sanciones administrativas, civiles e incluso penales, destacando la necesidad de un marco normativo equilibrado que asegure tanto la diligencia de los registros como la protección de los derechos de los ciudadanos.
- La vulneración a la seguridad jurídica y registral debido a errores en los registros de propiedad también se aborda, señalando que estos errores pueden introducir imprecisiones que complican el tráfico jurídico inmobiliario y erosionan la confianza en el sistema registral. La falta de procedimientos claros para corregir estos errores afecta negativamente la confiabilidad del sistema, subrayando la importancia de establecer reglamentos internos que aseguren la corrección oportuna y efectiva de los asientos registrales.
- En respuesta a estos desafíos, se propone un reglamento interno para el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, diseñado para garantizar la corrección adecuada de errores en los registros registrales. Este reglamento establece un proceso claro y transparente para la solicitud y evaluación de correcciones, asegurando la integridad y la confiabilidad del sistema registral. Su implementación promueve la seguridad jurídica al facilitar la rectificación ágil y precisa de los registros, contribuyendo así a fortalecer la confianza en las transacciones inmobiliarias y en la institución registral como un pilar fundamental del ordenamiento legal.

Recomendaciones

- La introducción de sistemas de información modernos, fiables y siempre actualizados en la oficina de catastros y registro de la propiedad del cantón permitirá establecer un sistema integrado de registro y catastro. Este sistema facilitará la generación de información crucial para varios procesos, especialmente los relacionados con la planificación urbana y la seguridad jurídica de la propiedad. Además, proporcionará acceso a la cartografía de los bienes inmuebles, permitiendo consultas detalladas tanto descriptivas como gráficas.
- Se recomienda una formación continua para el personal técnico del Registro de la Propiedad, con el propósito de familiarizarse con diversos aspectos legales, procedimientos de registro, inscripciones, entrada de datos y emisión de certificaciones. Es crucial destacar que el aprendizaje fortalece la institución, ya que todos los empleados que interactúan con los usuarios deben estar plenamente capacitados para garantizar un servicio de calidad. Además, el conocimiento contribuye significativamente a la resolución eficaz de problemas.
- Desarrollar y promulgar reglamentos internos claros y transparentes para la corrección de errores en los registros registrales. Estos procedimientos deben garantizar una respuesta ágil y efectiva ante solicitudes de rectificación, promoviendo así la confianza en el sistema registral y reduciendo la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias.
- Para garantizar la eficiencia y la seguridad jurídica en el servicio registral, se recomienda implementar un reglamento conforme a la propuesta señalada con anterioridad en esta tesis, el cual establecerá un marco claro y transparente para la corrección de errores en los registros de bienes inmuebles. Este reglamento, alineado con los artículos pertinentes de la Constitución del Ecuador, la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos y el Código Civil, permitirá realizar rectificaciones de manera efectiva y sin perjuicios adicionales para los usuarios, asegurando así la calidad del servicio público y la protección de los derechos de dominio.

Referencias bibliográficas

- Astudillo Pesántez, M. F. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/878>
- Bernal Ordóñez, M. P., & Torres Cabrera, O. E. (2018). *Práctica de derecho notarial*. <https://elgranlibrojuridico.com/producto/3073/>
- Chico y Ortiz, J. M., & García-Arango Díaz-Saavedra, C. C. (2000). *Estudios sobre derecho hipotecario*. <http://www.marcialpons.es/libros/estudios-sobre-derecho-hipotecario/9788472487819/>
- Chiriboga, A. (2016). *Derecho registral*.
- De Reina Tartièrre, G. (2012). El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La Notaria*. www.udima.es
- Durán, A. (2018). *La inscripción registral como acto administrativo. Ventajas de la teoría para la aplicación del régimen de nulidades administrativas a inscripciones viciadas de nulidad absoluta*.
- Fuertes, Mercedes. (2001). *Urbanismo y publicidad registral*. <http://www.marcialpons.es/libros/urbanismo-y-publicidad-registral/9788472488588/>
- Gómez Gállico, F. J. (1994). *Principio de especialidad registral*. 70(625), 2389– 2436. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=34274>
- Gonzales Barrón, G., & Quintana Livia, R. (2017). *Manual de los procedimientos registrales*. www.gacetajuridica.com.pe
- González, Manuel., González P., Francisco., & Jiménez López, Carlos. (1993). *Temas de derecho registral y práctica forense : derecho registral inmobiliario*. https://books.google.com/books/about/Temas_de_derecho_registral_y_pr%C3%A1ctica_f.html?hl=es&id=OhXDAAAACAAJ
- Guevara Manrique, R. (1985). *Derecho registral: derecho registral, sistemas registrales*. https://books.google.com.ec/books/about/Derecho_registral.html?id=S2Y

QAAA AYAAJ&redir_esc=y

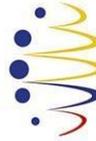
- Lovato, J. (2002). *Programa analítico de derecho procesal civil ecuatoriano* -. <https://www.uasb.edu.ec/publicacion/programa-analitico-de-derecho-procesal-civil-ecuatoriano/>
- Manzano Solano, A., & Manzano Fernández, M. del Mar. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. 681. <http://www.marcialpons.es/libros/instituciones-de-derecho-registral-inmobiliario/9788496782341/>
- Martínez, V. (2006). *Manual de Derecho Registral* (2nd ed.). Advocatus editores. <https://eadvocatus.com.ar/producto/Manual-de-Derecho-Registral.php>
- Moisset de Espanés, L. (2004). *La publicidad registral*. 490. https://books.google.com/books/about/La_publicidad_registral.html?hl=es&id=kNo5AAAACAAJ
- Pérez Rojas, R. (2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón biblián, provincia del cañar, luego de la calificación registral. *Repositorio Digital UCSG*, 16–59.
- Sosa, E. (2016). *Derecho Registral Fuentes del derecho | Propiedad*. <https://es.scribd.com/document/358444125/Derecho-Registral>
- Vargas Hinostroza, L. (2006). *Derecho-Notarial-Ecuatoriano*. PUDELECO Editores S.A. <https://es.scribd.com/doc/218994207/derecho-notarial-ecuatoriano-vargas-ecuador-pdf>
- Villacís, N. (2020). La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria. *Repositorio Digital UCSG*.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



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

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Nosotras, **Arreaga Negrete, María Paula** C.C: 0927682732 y **Carriel Villacis, María de los Ángeles** con C.C: 0953256484 autor del trabajo de titulación: **Rectificación de asientos erróneos en la inscripción inmobiliaria** previo a la obtención del título de **Abogado** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, **30 de agosto de 2024**

AUTORES:

f. _____
Arreaga Negrete, María Paula
C.C: 0927682732

f. _____
Carriel Villacis, María de los Ángeles
C.C: 0953256484



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Rectificación de asientos erróneos en la inscripción inmobiliaria		
AUTOR(ES)	Arreaga Negrete, María Paula y Carriel Villacis, María de los Ángeles		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	García Auz, José Miguel		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Y Políticas		
CARRERA:	Carrera De Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	30 de agosto de 2024	No. PÁGINAS:	DE 20 p.
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho a la propiedad, Derecho penal, Dominio publico		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Derecho Registral, Asientos registrales, Transferencia de dominio, Bienes inmuebles, Derechos reales.		
RESUMEN/ABSTRACT			
<p>La investigación se enfoca en el campo del derecho registral en Ecuador, donde es frecuente que se levanten asientos registrales de manera incorrecta, lo cual se debe al desconocimiento de algunas personas y de ciertos actos que implica la transferencia de dominio de bienes inmuebles en Ecuador. Ante esta situación surge un problema en la que se aprecia que no existe un procedimiento estándar que los registradores de la propiedad que este establecido en las normativas registrales ecuatorianas para la actualización y rectificación de los errores en la elaboración de los actos registrales. En consecuencia, el objetivo de esta investigación es establecer un reglamento para la actualización y rectificación de asientos registrales a nivel del derecho registral en Ecuador. De esta forma, aplicar un reglamento efectivo que no obstaculice el tráfico de bienes inmuebles. Además, uno de los principales problemas son los errores tipográficos o de interpretación en la documentación presentada para la inscripción en ecuador. Debido a esto, los resultados de la investigación, se espera que se lleve a cabo un reglamento interno que es necesario para contribuir el sistema de Derecho Registral y salvaguardar los derechos reales de los adquirentes de bienes inmuebles en Ecuador.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593939725337- +593980010021	E-mail: mapaarreaga12@hotmail.com; maria.carriel04@cu.ucsg.edu.ec;	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Maritza Ginette Reynoso Gaute		
	Teléfono: +593994602774		
	E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec;		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			