



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del grado de  
Magíster en Derecho Notarial y Registral**

**LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA Y LAS ATRIBUCIONES  
DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTENIDAS EN EL ARTICULO  
11 LITERAL “A” DE LA LEY DE REGISTRO**

**Autor:**

**AB. CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y  
CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS

### **CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **AB. CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

### **REVISORES:**

---

Mgs. Maria José Blum Moarry.

---

Mgs. Nicolas Rivera Herrera.

### **DIRECTOR DEL PROGRAMA:**

---

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA Y LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTENIDAS EN EL ARTICULO 11 LITERAL “A” DE LA LEY DE REGISTRO** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017**

**EL AUTOR**

---

**AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**



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

**AUTORIZACIÓN**

**Yo AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA Y LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTENIDAS EN EL ARTICULO 11 LITERAL “A” DE LA LEY DE REGISTRO** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los seis días del mes de enero del año 2017**

**EL AUTOR:**

---

**AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**

## ÍNDICE

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>CAPITULO I</b>	
<b>INTRODUCCION, ENUNCIADO DEL PROBLEMA</b>	<b>7</b>
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>8</b>
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>3</b>
<b>BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>DESARROLLO</b>	
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>6</b>
<b>Antecedentes.-</b>	<b>6</b>
<b>Descripción del Objeto de Investigación.-</b>	<b>6</b>
<b>Pregunta Principal de Investigación</b>	<b>7</b>
<b>VARIABLES E INDICADORES</b>	<b>7</b>
<b>FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA</b>	<b>8</b>
<b>LA ATRIBUCION CALIFICADORA DEL TEGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-</b>	<b>8</b>
<b>CARACTERISTICAS DE LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LAPROPIEDAD.-</b>	<b>11</b>
<b>LOS RESULTADOS DE LA CALIFICACION</b>	<b>12</b>
<b>LA CALIFICACION TOTALMENTE FAVORABLE.-</b>	<b>12</b>
<b>LA CALIFICACION PARTE FAVORABLE Y PARTE DESFAVORABLE.-</b>	<b>13</b>
<b>LA CALIFICACION TOTALMENTE DESFAVORABLE.-</b>	<b>13</b>
<b>INSCRIPCIONES CONSTITUTIVAS Y DECLARATIVAS.-</b>	<b>13</b>
<b>INSCRIPCION CONSTITUTIVA.-</b>	<b>13</b>
<b>INSCRIPCION DECLARATIVA.-</b>	<b>14</b>

<b>FIN DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ECUATORIANO.-</b>	<b>13</b>
<b>LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN.</b>	<b>14</b>
<b>LA NOTA DEVOLUTIVA.</b>	<b>16</b>
<b>ESTUDIO DE CASOS ESPECÍFICOS</b>	<b>17</b>
<b>LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA.-</b>	<b>18</b>
<b>ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY NOTARIAL</b>	
<b>DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-</b>	<b>20</b>
<b>LOS ACTOS INSCRIBIBLES.-</b>	<b>21</b>
<b>LOS ACTOS NO INSCRIBIBLES</b>	<b>23</b>
<b>LA PRIMER CAUSAL.-</b>	<b>23</b>
<b>LA SEGUNDA CAUSAL.-</b>	<b>25</b>
<b>LA TERCER CAUSAL.-</b>	<b>27</b>
<b>LA CUARTA CAUSAL.-</b>	<b>27</b>
<b>LA QUINTA CAUSAL.-</b>	<b>28</b>
<b>LA SEXTA CAUSAL</b>	<b>29</b>
<b>METODOLOGÍA</b>	<b>30</b>
<b>Métodos de investigación</b>	<b>30</b>
<b>Población y muestra</b>	<b>31</b>
<b>CAPITULO III</b>	
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>32</b>
<b>MARCO LEGAL</b>	<b>33</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>35-36</b>

## **CAPITULO I**

### **INTRODUCCION**

#### **ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

El artículo once de la Ley registral establece; Son deberes y atribuciones de Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción lo exige o permite la Ley debiendo negarse en los casos siguientes: y pasa taxativamente a enumerar los casos en los que se puede negar la inscripción, denotándose que la regla es la inscripción y la excepción es la negativa; pero, resulta que la inscripción de un título traslativo de dominio que debería ser ágil, simple, pues teóricamente el título ya ha sido elaborado y “cumple” con los requisitos formales y esenciales, muchas veces se convierte en un verdadero viacrucis puesto que al momento de cumplir con la atribución “Calificadora” en muchos casos se extralimitan y piden cosas que están mas allá de sus funciones, rebasando el límite y pasando a lo que es función exclusiva del Notario.

Para ahondar más en el problema planteado resulta que se utiliza una nota devolutiva por parte del registrador de la Propiedad que legalmente no existe pero que se ha vuelto “costumbre” violando la ley y generando un problema pues “la nota devolutiva” no es impugnabile judicialmente, ya que sólo la “NEGATIVA DE INSCRIPCION” es impugnabile judicialmente, por cuanto es un proceso judicial que toma su tiempo. A pesar de ello la mayoría de casos se termina aceptando lo que el “Registrador” exige aunque sea tan absurdo como “copias de las cédulas”, por lo tanto nace la pregunta, en que afecta al título? Pues a no ser la identidad de las personas, que como es de conocimiento de todos es responsabilidad exclusiva del notario quien da Fe de Conocerlos, no afecta en más, pero en ningún Registro de la Propiedad del país le van a inscribir ningún instrumento si no va con las copias de cédulas.

## **OBJETIVO GENERAL**

Determinar la regularización de la nota devolutiva como atribuciones del Registrador de la Propiedad para su uso legítimo.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Determinar el marco legal de las atribuciones del registrador de la propiedad; art 126 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 536 COOTAD; y artículo 11 literal a de la Ley Registral.

Describir la situación actual de la labor del Registrador de la Propiedad. “La Nota Devolutiva”.

Identificar casos prácticos de las actuaciones calificadora del registrador de la Propiedad



## **BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

Como consecuencia de la atribución de calificar los instrumentos que se presenten para su inscripción en el registro de la Propiedad, el Registrador puede aceptar la inscripción o negarla, pero que ocurre cuando no amerita una negativa de inscripción y se requiere que se realice o se adjunte al documento algo que no afecta en su esencia sino mas bien a la forma, ante esta disyuntiva varios registros de la propiedad han optado por utilizar una especie de nota que no niega la inscripción de manera tajante, sino que da la alternativa de “completar” o “aclarar” para proceder a la inscripción, por ejemplo falta la copia del pago del impuesto de alcabala de consejo provincial, que puede haberse omitido por un simple error de organización del instrumento al momento de sacar las copias.

No podemos dar un concepto de “Nota devolutiva” por cuanto legalmente no existe, pero es una figura muy utilizada en nuestro medio que ayuda a corregir errores subsanables; y, que se origina en la atribución calificadora del Registrador de la Propiedad, pues al hacer un análisis del instrumento es cuando puede darse cuenta de las omisiones de hecho o de derecho y en virtud a ello para no negar solicita se “complete” el instrumento.

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO**

#### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

**Antecedentes.-** La actual Ley de Registro fue dictada por el Presidente interino de la república Clemente Yerovi Indaburo mediante Decreto Supremo N° 1405 publicado en el Registro oficial N° 150 del 28 de octubre de 1966, por lo que al 2016 cumplirá 50 años, tiempo durante el cual han habido cambios significativos en el derecho y en la tecnología, pero esta ley apenas si ha sido reformada en su forma pero no en el fondo, y, en especial el artículo 11 no ha sido reformado de manera expresa.

La función calificadora del Registrador de la Propiedad es quizá la más importante de sus funciones y la que requiere un mayor conocimiento al momento de su aplicación, pues de esta depende que se cumpla o no la función primordial del Registro, la de inscribir; pero, que debe o no inscribirse? Pregunta bastante difícil de responder pues la ley da parámetros que pueden a veces ser utilizados de manera antojadiza.

#### **Descripción del Objeto de Investigación.-**

La “Nota devolutiva” como se la conoce en los cantones Guayaquil, Milagro, Yaguachi, por poner ejemplos; u, “Observaciones” como se la conoce en el cantón Cuenca, no aparece en el artículo 11 de la Ley de registro, pero es muy utilizada, de tal manera que la costumbre se vuelve ley; y, se genera un figura que no está reglamentada pero que es muy utilizada y a veces de manera abusiva porque el Registrador va más allá de su función calificadora.

Pero ¿Qué es? o ¿En qué consiste La Nota Devolutiva? La mayoría si es que no es la totalidad de los Registros de la Propiedad del Ecuador tienen “la costumbre” una vez revisado el instrumento que se ha presentado para su inscripción, especialmente las escrituras públicas, cuando a su criterio falta algún requisito no esencial, como por ejemplo copia de la cédula de uno de los otorgantes, devuelven el instrumento público con un simple trozo de papel o en el mejor de los casos un

documento tipo oficio en el que manifiestan que “se devuelve” el instrumento para que se complete los requisitos o que se corrija alguna frase que según criterio del Registrador debe agregarse, pero no hay fundamentación legal alguna que sustente dicho requerimiento.

### **Pregunta Principal de Investigación**

Como incide la Regulación de la Nota Devolutiva y las atribuciones del Registrador de la Propiedad contenidas en el artículo 11 literal “A” de la Ley de Registro en el uso de sus atribuciones legales.

### **VARIABLES E INDICADORES**

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	<b>INDICADORES</b>
Regulación de la Nota Devolutiva	<b>REFORMAR LA LEY</b>
<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	
Uso de sus atribuciones legales	

## FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

### LA ATRIBUCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-

Para entender el origen de la nota devolutiva debemos analizar en primer lugar la facultad Calificadora que tiene el Registrador de la propiedad que a criterio de Gómez Gállego, la calificación registral no es un concepto que fuera fruto de la creación intelectual de algún destacado jurista, sino que nace como una actividad inherente al origen del propio registro.

La calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador de la Propiedad para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Es decir, se trata de un poder basado en el superior principio de legalidad, por el que el Estado pretende asegurarse de que todo aquello que publica el Registro es válido y puede surtir efectos frente a terceros. El contenido de este poder es diferente según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, que son los vehículos adecuados para solicitar la inscripción del acto en el Registro de la Propiedad. Respecto a los documentos notariales, la calificación comprende la validez de los actos dispositivos que se contengan en el documento, la capacidad de los otorgantes (comprendiendo el estado civil, la legitimación, el poder de disposición, la nacionalidad, la existencia o no de prohibiciones legales, la suficiencia del poder, etc.), igualmente se extiende a las formas extrínsecas y competencia del notario autorizante y a los obstáculos que puedan surgir del propio registro (entre ellos el que la finca figure inscrita a nombre de persona distinta del que transmite). (Ley Derecho, 2014)

La calificación registral, difícilmente encajable en las categorías de la función judicial, administrativa o de jurisdicción voluntaria, ha sido recientemente considerada como función diferente de todas las anteriores, sin perjuicio de que alguna de las notas que las adornan, puedan ser aplicadas a la misma. (Ley Derecho, 2014)

La finalidad sustancial de la calificación de los documentos que se presenten a inscripción, se entiende limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. La Ley circunscribe los medios de calificación a los documentos presentados y al contenido del registro, sin que el Registrador pueda valerse de conocimientos externos diferentes a los citados. (Ley Derecho, 2014)

Sus caracteres fundamentales son los de que se trata de una función jurídica de control de legalidad, donde se selecciona aquello que solamente debe inscribirse, rechazando todo aquello que sea pura obligación; es una función de carácter unipersonal aunque en los casos de registros divididos pueda ser compartida; supone una actuación de responsabilidad personal, a diferencia de los demás órganos de la Administración; es una función inexcusable que debe prestarse siempre, no pudiendo alegar el Registrador ninguna razón que lo impida; por último, es una función independiente, ya que ninguna autoridad, no administrativa ni judicial, puede imponer al Registrador una calificación, ni apremiarle para que la realice. (Ley Derecho, 2014)

Pero conceptualmente en que consiste la facultad calificadora, Antonio Pau Pedrón manifiesta En el amplio marco del Derecho dispositivo, trazado por el legislador, el Notario crea una regulación imperativa para las partes; como se ha dicho muy acertadamente en la doctrina alemana y ha recordado entre nosotros Paz-Ares-, el Notario es un legislador sustituto, un Ersatz-Gesetzgeber. El Registrador es quien califica, quien controla la legalidad de ese ordenamiento privado creado por el notario. En un sentido muy estricto podría decirse que el Registrador no aplica el Derecho, sino que controla la aplicación que hace el Notario. (Antonio, 2011)

También podemos decir que todo título que se pretenda inscribir en el Registro está sujeto a un examen previo, siempre y cuando se realice por el principio de legalidad, también llamado verificación o calificación, con el fin de que solo tengan acceso a los asientos registrales, los títulos válidos y perfectos; en otras palabras es el análisis que realiza el registrador respecto de la licitud del acto o

contrato que se desea inscribir o anotar preventivamente así como de la compatibilidad de estos actos con las normas legales vigentes y los asientos registrales ya existente. (Wikipedia, 2016)

Cuando el registro es al mismo tiempo constitutivo y convalidante, la tarea del calificador es mucho más compleja y necesariamente debe abarcar las formas extrínsecas e intrínsecas, y el proceso inscriptorio demandará mucho más tiempo que el requerido por los registros declarativos y no convalidantes. El cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora. Cornejo explica que el análisis que el registro efectúa para hacer efectivo el principio de legalidad se llama calificación y la función que en consecuencia de ello se ejerce se denomina función calificadora. (Cochia, 2004)

Debido a la importancia que tiene la calificación registral en el sistema complejo, ha sido necesaria establecer responsabilidades y determinar a quienes corresponde asumirlas, pues si el ordenamiento jurídico proclama como verdad oficial la que proporciona el registro, significa que ni el abogado ni el Notario deben desplegar ninguna labor investigativa, pues el único responsable para indicar quien es el propietario del inmueble y señalar las cargas que aparezcan en los asientos registrales es el Registrador de la Propiedad; mientras que al acreedor del documento, esto es, al notario le corresponderá cumplir todos los requisitos a fin de que el documento fuere inscribible al momento del otorgamiento. (Villalva Plaza, Manual de de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag.32)<sup>1</sup>

La calificación registral es la herramienta eficaz con la que cuenta el registrador de la Propiedad para comprobar que procede la inscripción de un acto o contrato calificado por la ley como inscribible, y que en consecuencia corresponde elaborar el asiento registral respectivo; como también para concluir que no procede practicarla, y que en tal supuesto incumbe sentar negativa fundamentada, debiendo en este último caso establecer cuál de las causales contempladas en la Ley como condición para sentar una negativa de inscripción es la que aprehende el caso factico planteado.

---

<sup>1</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalva Plaza, primera edición 2011, pag. 32.

## **CARACTERISTICAS DE LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LAPROPIEDAD.-**

La función calificadora tiene los siguientes caracteres: (Cochia, 2004)

- 1.- Es una función independiente, debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de su funcionamiento. (Cochia, 2004)
- 2- Es completa e íntegra, por lo que debe abarcar en su totalidad la situación registral al ingreso del documento. Por lo tanto todos los derechos observados deberán ser puestos en conocimiento del interesado para su subsanación. (Cochia, 2004)
- 3.- Es una función obligatoria del registrador que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley. Según jurisprudencia argentina la función calificadora del registro dada su obligatoriedad, si no ejercicio o su realización incompleta, lo torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros (III° Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Santa fe 1.966). La calificación supone un juicio de valor, en que corresponde merituar las condiciones de lo que se examina. (Cochia, 2004)

En base a los siguientes elementos se desarrolla la calificación registral: (Docplayer, 2012)

- i) El título presentado, cuya evaluación no se agota en el aspecto formal del documento, sino que comprende también su contenido (título material), esto es, la validez del acto causal, la condición de inscribible del acto o derecho y la capacidad de los otorgantes. (Docplayer, 2012)
- ii) Los asientos registrales, que serán los extendidos en la partida o partidas registrales directamente vinculadas con el título, y (Docplayer, 2012)
- iii) De manera complementaria, los antecedentes registrales, conformado por los títulos archivados, los índices y demás documentos que forman parte del archivo registral. (Docplayer, 2012)

## **LOS RESULTADOS DE LA CALIFICACION**

Efectuada la calificación registral pueden presentarse los siguientes casos:

- a) Calificación totalmente favorable,
- b) Calificación parte favorable y parte desfavorable,
- c) Calificación totalmente desfavorable. (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag 113)<sup>2</sup>

**LA CALIFICACION TOTALMENTE FAVORABLE.-** El Registrador debe proceder a la inscripción y entregar del título conforme al artículo 48 de la Ley de registro, instrumento inscrito que surte los efectos legales pertinentes.

**LA CALIFICACION PARTE FAVORABLE Y PARTE DESFAVORABLE.-** Este tipo de calificación se da cuando el instrumento presentado contiene dos o más actos o contratos no conexos o subordinados. (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag 113)<sup>3</sup> Como el caso de venta de dos inmuebles entre el mismo comprador y vendedor, en el que el un inmueble tuviere alguna prohibición y el otro no, es decir se inscribe el acto o contrato calificado favorablemente y se niega el acto o contrato con calificación registral desfavorable.

En palabras del Ab. Jaime Villalva Aquí se observa una razón que favorece la tesis de que en nuestra legislación lo que se inscribe es el acto o contrato y no el documento propiamente dicho, además que con esta posición se da fluidez a las transacciones inmobiliarias” (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag 113)<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalva Plaza, primera edición 2011, pag. 111

<sup>3</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalva Plaza, primera edición 2011, pag. 111.

<sup>4</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Jaime Villalva Plaza, primera edición 2011, pag. 111



**LA CALIFICACION TOTALMENTE DESFAVORABLE.-** En este caso el Registrador Niega la inscripción, conforme lo manda el artículo 11 párrafo primero que dice, la negativa del Registrador figurará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se instituya.

#### **INSCRIPCIONES CONSTITUTIVAS Y DECLARATIVAS.-**

**INSCRIPCION CONSTITUTIVA.-** Se exige como requisito necesario o sine qua non para que la transmisión de dominio de inmuebles o la constitución o transmisión de dominio de un derecho real inmobiliario se produzca

**INSCRIPCION DECLARATIVA.-** Cuando la inscripción no es necesaria para que dichos actos se produzcan (transmisión de dominio). Asume el valor de simple medio exteriorizador de una transferencia de dominio o gravamen ya operados.

La doctrina, en general atiende al valor de los asientos del registro, para medir, en relación con los efectos que los mismos determinan, el sistema de registro que se adopte.

#### **FIN DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ECUATORIANO.-**

De manera muy breve diremos que el fin de la inscripción en el registro de la propiedad ecuatoriano establece lo siguiente:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de otros derechos reales constituidos en ellos, pues nuestra legislación mantiene el sistema de título y modo, por lo que se dice que es de tipo constitutiva.
- b) Suministrar difusión a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio, por lo que también es de tipo declarativa.
- c) Avalar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos y documentos públicos que deben registrarse. Por lo que podemos decir que nuestro sistema es mixto.-

## **LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN.**

Cuando el registrador de la Propiedad fundamenta su negativa en el artículo 11 numerales del 1 al 6, inclusive, y en el artículo 12 de la ley de registro, deberá hacer constar en la conclusiva del título la inscripción que ha sido solicitada, expresando de forma clara y precisa los motivos en que se instituya dicha negativa, debiendo tomar en cuenta que por mandato constitucional (art. 76 numeral 7 literal I).

Todos los actos y resoluciones de los poderes públicos deben ser motivados, estableciéndose que no habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se aplica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes del hecho. (Samaniego Muñoz, 2011)

Una vez sentada la negativa, en el repertorio del título que se presente para la inscripción, ya sea permanente o transitoria la causa que invoque para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren si no se convierten en inscripciones. (Art. 13 Ley de registro.)

Como consecuencia, ante la negativa de inscripción sentada por el registrador, pueden presentarse tres posibilidades.

- a) Que dentro del plazo de dos meses se satisfagan las observaciones realizadas por aquel funcionario, motivo por el cual la anotación provisional se convierte en inscripción y surte los efectos desde la fecha de la anotación provisional.
- b) Que dentro del mismo plazo se acuda a la vía judicial con el recurso de recalificación de negativa, ante el Juez competente.
- c) Que el recurso de recalificación de negativa se lo interponga fuera del plazo de los dos meses de vigencia de la anotación provisional y se obtuviere resolución favorable que ordena la inscripción, en cuyo caso los efectos de la inscripción no se retrotraerán a la fecha de la anotación provisional, por cuanto dicha anotación caduco por mandato de ley.

Como hemos analizado, la ley no habla de que el registrador emita una nota devolutiva, lo que claramente habla es de una “NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN”

que tiene un trámite que cumplir; pero, pueden darse casos como los que la misma ley da a entender en el artículo 13 de la Ley de Registro que dice;

La anotación 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. (Registro de la propiedad, 2011). Pero el trámite sigue siendo negativa.

Ahora que se debe entender por **“ha desaparecido o se ha subsanado la causa”** puede darse el caso de una prohibición que no ha sido levantada o cancelada, mientras esta subsista no se puede practicar la inscripción pero una vez levantada “desaparecido” bien puede inscribirse el título; o en el caso de que ha sido mal liquidado un impuesto o habiendo sido liquidado el impuesto no se han hecho constar las copias de los pagos, estos casos ameritan una negativa? O simplemente un trámite diferente y especial como la Nota devolutiva.

### **LA NOTA DEVOLUTIVA.**

Para entender el origen de la Nota devolutiva, debemos analizar el artículo 11 de la ley de registro establece:

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:

Del artículo transcrito podemos sacar a priori dos puntos básicos y claves:

- 1.- La inscripción es la regla por lo que la excepción es la negativa o no inscripción.
- 2.- La negativa tiene que ser fundamentada.

Pero que ocurre cuando el Registrador devuelve la escritura pública sin inscribir, pero no niega la inscripción, solo dice “se devuelve” para que “aclare” “complete” etc.,

Ahora bien, las atribuciones del registrador serán tratadas más adelante de manera detallada por lo que ahora mi objetivo es aclarar la naturaleza de la nota devolutiva y su muy arraigada utilización.

La “Nota Devolutiva” es utilizada ampliamente por los registros de la Propiedad en cantones como Milagro, Naranjito, Yaguachi, Machala, Cuenca,

Pasaje, Guayaquil etc. Unos la emiten en un documento tipo oficio y en otros casos es una simple nota en una hoja cualquiera, pero todas cumplen la misma función, solicitar se cumpla con requisitos que a criterio del Registrador faltan, es muy común que se utilicen frases como “Aclarar el tipo de contrato” o “Corregir” tal o cual palabra o frase, o adjuntar “x” documento que falta, no cabe duda que la intención es buena, pues se pretende evitar el trámite engorroso de una demanda, pero no es menos cierto que la costumbre no constituye ley a no ser que esta se remita a ella; y, en este caso específico no es así.

### **ESTUDIO DE CASOS ESPECÍFICOS**

1.- Como anexo 1, consta la nota devolutiva del registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Naranjito pone una “**NOTA DEVOLUTIVA**” a una posesión efectiva manifestando “No procede su inscripción por cuanto: Revisados los archivos del registro de la Propiedad y Mercantil a mi cargo, no consta que la señora xxxxxx, sea dueña de bien raíz alguno ubicado en este cantón” yendo en contra de lo que específicamente establece el artículo 674 del código de Procedimiento Civil, que sin miramientos del tipo de bienes dejados por el Causante, establece en la parte final “inmediatamente el Juez pronunciará sentencia, con arreglo al mérito del proceso, o el Notario levantará la respectiva acta; y se la mandará inscribir, conforme a la Ley de Registro:” pero como es nota devolutiva y no es una negativa no puedo concurrir ante el Juez a impugnar esa nota devolutiva.

2.- Como anexo 2, consta “observaciones” de la registradora de la Propiedad del cantón Cuenca “Revisados los títulos citados solo adquiere x x x x casada con yyyy, y en la presente comparecen también otras personas. Particular que debe ser aclarado. Me fundamento en el Art. 11 literal a) numeral cuatro de la Ley de registro. Pero lo que dice la norma invocada es; de existir algún vacío o efecto que lo haga nulo en el título o documento que se trata de inscribir, donde la Registradora de la Propiedad, n dice cuál es el vicio o defecto y en el supuesto caso de que lo hubiera, no debe ser “observaciones” su respuesta sino una **NEGATIVA** directa.

3.- Como anexo 3, consta la **NOTA DEVOLUTIVA** emitida por el Registrador de la propiedad del cantón Guayaquil, que dice “Se devuelve sin inscribir por la razón

siguiente: En el contrato presentado no consta facultada, en forma expresa, ninguna de las partes ni un tercero para solicitar la inscripción del contrato y en este caso si es lógico que se emita una nota pero no devolutiva sino un requerimiento para para que se cumpla con lo establecido en el artículo 41 párrafo final de la Ley de Registro.

4.- Como anexo numero 4 consta la RAZON DEVOLUTIVA emitido por el Registrador de la Propiedad y mercantil del cantón Milagro, en el manifiesta “SE DEVUELVE SIN REGISTRAR POR: falta consejo provincial, este documento habilitante debe adjuntarlo, protocolizado por la Notaria.” Y esta “RAZON DEVOLUTIVA” si tiene razón de ser por cuanto es algo que a lo mejor o muy probablemente al momento de sacar las copias del título se pasó por alto y es plenamente subsanable.

Como hemos podido observar 4 Registros de la Propiedad de diferentes cantones utilizan unos correctamente, otros no, pero el caso es que se la utiliza muy comúnmente, por lo que se torna necesario regularizarla y establecer en qué casos específicos debe ser utilizada, porque, por ejemplo en el número 4 es necesaria, pero en el primer ejemplo casi que se convierte en un abuso.

Cabe analizar que ninguna de las “notas” o “razones” fundamentan la utilización de estas, tal como lo establece el artículo 76 numeral 7 literal “J” que dice; Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, no existirá motivación si en la resolución no se expresan las normas o principios jurídicos en que se funda u no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Se consideran nulos los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentran debidamente motivados; e incluso, técnicamente hablando violan la ley **por** cuanto el registrador debe “inscribir” o “negar su inscripción”.

La Nota Devolutiva nace en la Calificación que por mandato de ley debe realizar el Registrador, es un análisis metódico e íntegro sobre la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, basado en las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos.

La clasificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico-registral.

Es por eso que soy del criterio que debe reformarse la Ley de Registro y agregarse esta atribución a favor del Registrador que no sería más que dar legalidad a una figura que ya se utiliza.

El artículo 35 de la Ley Notarial establece “Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo, que hay instrumento que lo adiciona, aclara o varia, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle.”

Es por esta razón que no es procedente que el Registrador de la propiedad requiera que el instrumento que se ha ingresado para ser inscrito, sea modificado; pues lo único que cabe es la elaboración de un nuevo instrumento que lo adicione, aclare o varíe; pero cuando es necesario este nuevo instrumento?; por ejemplo revisemos lo que se establece en el Código Civil Ecuatoriano en el artículo 1756 que dice;

Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras. (Congreso Nacional, 2006)

Es así por ejemplo que en una escritura de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias, que debe ser por escritura pública por mandato de ley e inscribirse en el Registro de la Propiedad para que surta los efectos legales pertinentes, es muy común que los Registradores de la Propiedad exijan que no se utilice la palabra compraventa para referirse al tipo de contrato, cuando efectivamente si se ceden los derechos es por medio de una venta por que la cesión es la entrega, transferencia, pero los ceden por un precio, porque los venden.

#### LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA.-

Como ya hemos visto existen casos en los que se confunde entre una NEGATIVA y una NOTA DEVOLUTIVA, pese a que la primera genera efectos jurídicos y la segunda no, ante esta situación se vuelve imperiosa la necesidad de

regularizar las notas devolutivas por cuanto se deja al usuario en la imposibilidad de recurrir ante autoridad alguna a realizar un reclamo, pues como legalmente no existe

## **ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY NOTARIAL**

### **DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-**

Entendiendo que “Jurídicamente, deber constituye el impulso que motiva la realización de un acto, cuya conciencia es inmanente a la necesidad de realizarse y al constreñimiento que implica el imperativo de la norma” (Cabanellas de Torres, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 2010, pagg. 20)<sup>5</sup>; y atribución “Adjudicación.| Asignación.| Imputación, cargo. Facultad concedida por disposición legal o inherente a determinadas funciones.” (Cabanellas de Torres, Diccionario Enciclopédico de derecho Usual, 2010, tomo 1, pag473)<sup>6</sup> Diríamos que el Registrador tiene obligaciones y potestades contenidas en el artículo once la ley Notarial en el literal a: Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes, es decir que para la ley debe inscribirse como regla general y por excepción negarla, no existiendo otra figura; y, pasa a enumerar los casos en los que se debe negar a inscribir, pero en que consiste la inscripción o que es “la inscripción”, podríamos decir que Registrar es examinar cuidadosamente. **Anotar. Inscribir. Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro Público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. (Cabanellas de Torres, 2010, Tomo 7, Pag 106)<sup>7</sup>**; es decir que es la acción; y, Registró “[Padrón.| Matrícula.| Protocolo.| Oficina donde se toma nota fidedigna de ciertas actividades; de actos y contratos de los particulares y de las autoridades. | Libro en que se anotan unos y otros.” (Cabanellas de Torres,

---

<sup>5</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual- Guillermo Cabanellas de Torres 29ª Edición Tomo 3 Pag.20

<sup>6</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual- Guillermo Cabanellas de Torres 29ª Edición Tomo 1 Pag.473

<sup>7</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual- Guillermo Cabanellas de Torres 29ª Edición Tomo 7 Pag.106

Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 2010, Tomo 7, pag106)<sup>8</sup>; Es decir hace referencia a los libros o asientos.

Debemos entender que inscribir es una función que hace referencia a una serie de actividades que deben cumplirse para dar acogida a los actos y contratos calificados por la ley como inscribibles. (Villalva Plaza, Practica registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador, 2015)<sup>9</sup>

## **LOS ACTOS INSCRIBIBLES**

En la Ley de Registro el artículo 1 establece el objeto pero no se determina en que consiste y analizando toda la ley registral tampoco podemos encontrar un artículo que nos aclare o de manera específica establezca que es y en que consiste, limitándose únicamente en el Título VI de la referida ley a establecer los Títulos, Actos y Documentos que deben registrarse, que son:

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: (Registro de la propiedad, 2011)

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; (Registro de la propiedad, 2011)
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; (Registro de la propiedad, 2011)
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; (Registro de la propiedad, 2011)
- e) Los testamentos; (Registro de la propiedad, 2011)
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; (Registro de la propiedad, 2011)

---

<sup>8</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual- Guillermo Cabanellas de Torres 29ª Edición Tomo 7 Pag.106

<sup>9</sup> PRACTICA REGISTRAL INMOBILIARIA Y MERCANTIL DEL ECUADOR, Jaime Villalva Plaza, Tomo I, Primera edición 2015, pag. 28.



- g) Las diligencias de remate de bienes raíces; (Registro de la propiedad, 2011)
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia; (Registro de la propiedad, 2011)
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles; (Registro de la propiedad, 2011)
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil; (Registro de la propiedad, 2011)
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. (Registro de la propiedad, 2011)

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y, (Registro de la propiedad, 2011)

- l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley. (Registro de la propiedad, 2011)

Los actos inscribibles en el Registro de la propiedad pueden agruparse en las siguientes categorías:

- 1) Inscripción de actos referidos a derechos reales (principio General)
- 2) Inscripción de circunstancias o modalizaciones del derecho real surgidas por pacto.
- 3) Anotaciones preventivas (medidas judiciales de garantía de pago y de aseguramiento), o extrajudiciales con análogo fin.

- 4) Inscripción de actos referidos a derechos obligacionales, por excepción.  
(Gonzales Barrón, 2009)<sup>10</sup>

### **LOS ACTOS NO INSCRIBIBLES**

Ahora bien si la “obligación” es la de inscribir y los actos o contratos que deben inscribirse son los ya enunciados, cuando debe negarse y como debe negarse a inscribir, parte de la solución nos da la misma normativa registral en el artículo 11 continuación del literal “a” establece, 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; (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)
- 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)
- 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)
- 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)
- 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)

---

<sup>10</sup> DERECHO NOTARIAL & REGISTRAL, Segunda edición 2009, Gunther Hernan Gonzales Barrón, pag.77.

6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)

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. (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011)

**LA PRIMER CAUSAL.-** Si la inscripción es legalmente inamisible, el Doctor Jaime Villalva Plaza manifiesta “ Para fijar el alcance de esta causal de negativa la ley se ha limitado a dar una disposición de tipo casuística, al citar dos casos que sirven para ilustrar en que consiste y como debe interpretarse la expresión “si la inscripción es legalmente inadmisibles”, destacando que la enumeración no es taxativa sino enunciativa, pues a través de esta ejemplificación se ha dado por sentado que existen otros casos, de tal manera que si se dan los supuestos ejemplificados debe rechazarse la inscripción del acto o contrato contenido en el documento presentado. (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag115)<sup>11</sup>.

“Consecuentemente, podemos afirmar en términos generales que una inscripción es legalmente inamisible cuando no puede ejercerse en la forma y con los actos previstos en la Ley de Registro y en otras disposiciones legales, por lo que dicha inscripción no produciría los efectos previstos en la Ley de Registro, según lo consignó el ilustre registralista, Dr. Pedro Alvear Icaza, en sus enseñanzas expuestas en la Ley de Registro y sus concordancias, trabajo preparado para los funcionarios del Registro de la Propiedad de Guayaquil. Por lo tanto, según nuestra legislación, entre los casos en que la inscripción sería legalmente inadmisibles podemos citar los siguientes: (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del

---

<sup>11</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Primera edición junio 2011, pag. 115

Ecuador, 2011, pag. 116)<sup>12</sup> y pasa a analizar diferentes casos que me permito transcribir:

1.- Si el título o documento presentado no tiene la calidad de auténtico.

2.- Cuando el acto o contrato presentado no se encuentra entre los calificados por la ley como inscribible.

3.- Cuando el acto o contrato está prohibido por la ley.-- Donación de bienes raíces del hijo de familia; Donación y compra de bienes raíces del pupilo; Los contratos de compraventa y de permuta celebrados entre cónyuges e hijos incapaces. Contratos de compraventa a favor del empleado público. Enajenación de Predios comunales.

4.- Cuando de practicársela inscripción no produciría los efectos previstos en la Ley de registro.

5.- Si tradente o adquirente se encuentran legalmente impedidos para requerir la inscripción.

6.- Cuando la inscripción del acto o contrato es inoportuna; Donación revocable otorgada bajo las formalidades de donación entre vivos en que donante se reserva facultad revocatoria; Donación revocable otorgada con solemnidades de los testamentos.

**LA SEGUNDA CAUSAL.-** Cuando los impuestos que origina la celebración del acto o contrato no han sido pagados de acuerdo a la ley, correspondiéndole al Notario en virtud de lo establecido en el art. 19 literal b, de la Ley Notarial.

Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere. (Yerovi Indaburu, Deberes de los Notarios, 2014).

---

<sup>12</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR, Primera edición junio del 2011 pag. 116

Es decir el Notario debe tener presente que contratos generan impuestos como por ejemplo la compraventa de predio urbano genera alcabalas y plusvalía en todos los cantones del país, pero por ejemplo en el cantón Guayaquil se paga el impuesto a la Junta de Beneficencia, el impuesto por alcantarillado, es decir que no sólo se deberá tener en cuenta los impuestos generales sino los que se establezcan dependiendo del lugar de ubicación del inmueble; pero al Registrador de la Propiedad le corresponde verificar si los impuestos que han sido pagados de acuerdo a la Ley, cumpliendo de esta manera la función calificadora que le es inherente.

Aquí cabe analizar que muy frecuentemente se requiera que se verifique la transferencia de los impuestos que han sido pagados en consignación, negándose el registrador a Inscribir hasta que no sea presentado dicho documento; pero resulta que el COOTAD establece:

**Artículo 530.- Sujeto activo del impuesto.-** El impuesto corresponde al municipio o distrito metropolitano donde estuviere ubicado el inmueble. Tratándose de barcos, se considerará que se hallan situados en el puerto en cuya capitanía se hubiere obtenido la respectiva inscripción. Cuando un inmueble estuviere ubicado en la jurisdicción de dos o más municipios, éstos cobrarán el impuesto en proporción al valor del avalúo de la propiedad que corresponda a la parte del inmueble que esté situado en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana. En el caso anterior, o cuando la escritura que cause el impuesto se otorgue en un cantón distinto del de la ubicación del inmueble, el pago podrá hacerse en la tesorería del cantón en el que se otorgue la escritura. El tesorero remitirá el impuesto total o su parte proporcional, según el caso, dentro de cuarenta y ocho horas, al tesorero de la municipalidad a la que le corresponda percibir el impuesto. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2011).

Es decir que es responsabilidad del GAD Municipal y no del usuario, que ya cumplió con el pago, pero resulta en la práctica que los tesoreros de los GADs Municipales “se olvidan” de sus responsabilidades y surgen estos inconvenientes.

El impuesto de plusvalía genera otro conflicto, pues en Municipios como el de Guayaquil se acepta la consignación de este impuesto, pese a que no hay normativa que lo permita, además tal cual como consta en la Sección Décimo

Primera; Impuesto a las utilidades en la Transparencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, se da a entender como que si fuesen impuesto diferentes y en realidad lo son; pues el uno es la utilidad y el otro es la plusvalía, pero por regla general sólo se cobra sobre la utilidad que es la ganancia que se obtienen ente lo que se pagó por el inmueble urbano y el precio de venta. Pero lo grave del caso es que en el COOTAD se cambió totalmente o por lo menos se lleva a una confusión terrible pues el Artículo 556 del COOTAD dice; se establece el impuesto del diez por ciento sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza y en el Artículo 558 del mismo cuerpo de leyes establece Sujetos pasivos.- Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. (Codigo Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, 2011)

Si tomamos literalmente lo que establece la primer norma invocada las donaciones por ser transferencias de dominio debería pagar la plusvalía, así también las permutas, las daciones en pago, etc.; pero son contratos en los que no hay ganancia o utilidades.

**LA TERCER CAUSAL.-** De acuerdo al Art. 2 de la Ley de Registro en la cabecera de cada Cantón habrá una Oficina a cargo de un Registrador, en la que se llevarán los registros de las inscripciones. (Yerovi Indaburu, Deberes y atribuciones del Registrador, 2011); esta va en relación directa con la ubicación del inmueble, en la disposición Decimosexta de la actual constitución se estableció que de manera obligatoria le Corresponde al Presidente de la República remitir el proyecto de Ley de fijación de límites territoriales al órgano legislativo; además los municipios a nivel nacional le han dado una mayor importancia a la elaboración de los catastros tanto urbano como rurales pudiendo contar con ortofotografías que les permiten determinar exactamente los límites de cantones; además que por mandato de la misma constitución en el Art.265 estableció que:

El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

**LA CUARTA CAUSAL.-** El Doctor Jaime Villalva Plaza manifiesta en su Manual de Derecho Inmobiliario que Se sostiene que al Registro de la Propiedad ingresan Instrumentos públicos para obtener su inscripción, y que por lo tanto son los instrumentos los que deben ser calificados desde el punto de vista formal, excluyendo la calificación sobre el acto o contrato, bajo el argumento que los Arts. 1 y 11 de la Ley de Registro, utilizan las palabras, el primer artículo, instrumentos, títulos y demás documentos, y el segundo artículo, documentos, las cuales permiten concluir que lo que se inscribe en el registro de la Propiedad literalmente es el instrumento, no obstante que la palabra título en el ámbito civil y registral tiene dos significados, como instrumento y como contrato que sirve de antecedente para adquirir los derechos por medio de la tradición. (Villalva Plaza, Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011)

Esta posición adhiere la tesis que fue defendida por Nuñez Lago, manifestando el mismo además “En conclusión, técnica y jurídicamente, lo que se presenta al Registro de la Propiedad son las copias auténticas de los documentos públicos que transportan un acto o contrato susceptible de inscripción, siendo los documentos los que al momento de presentarse en la oficina del Registro se anotan en el Libro de Repertorio, y lo que se inscribe es el acto contrato para cumplir los fines señalados por la ley” (Villalva Plaza, Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, 2011, pag 164)<sup>13</sup>

**LA QUINTA CAUSAL.-** Solo el Registrador de la Propiedad puede calificar un título, acto o contrato, desde el punto de civil, mas ese mismo título, acto o contrato, puede ser incompleto desde el punto de vista registral, y consecuentemente el resultado de la calificación puede ser parcial o totalmente desfavorable. (Villalva Plaza, Manual de derecho Inmobiliario Registral del

---

<sup>13</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR Primera edición junio del 2011 pag.164.

Ecuador, 2011, 197)<sup>14</sup> Esto debido a que la legislación civil y registral ha establecido requisitos para practicar la inscripción en relación a los actos o contratos contenidos en los documentos presentados, es así que por ejemplo el artículo 41 de la Ley Registral establece.

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

- 1.- La fecha de inscripción;
- 2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
- 3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- 4.- El nombre y linderos del inmueble; y,
- 5.- La firma del Registrador.

Si se pidiere la inscripción de un título traslativo de dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por si solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio. En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones. (Ley del Registro, 2011)

En el caso de los nombres y apellidos de las partes, suele ocurrir muy frecuentemente que por ejemplo sólo hicieron constar un nombre o un apellido y en la siguiente escritura que guarde relación, como en el caso de un propietario que tiene título inscrito da en venta un inmueble, y en el nuevo instrumento pone sus dos nombres completos, los Registradores por regla general solicitan que se realice la respectiva aclaración o rectificación, como que si nombrar a una persona solo con su primer nombre es un error, olvidándose que es potestativo de los Notarios verificar la identidad de las personas.

---

<sup>14</sup> MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL DEL ECUADOR Primera edición junio del 2011 pag.197



**LA SEXTA CAUSAL.-** Esta causal va en relación directa con el artículo 709 del Código Civil Ecuatoriano, y que actualmente ha perdido vigencia.

No se puede dejar de analizar el artículo 12 de la misma ley de Registro pues establece una causal por la cual el Registrador se debe negar a inscribir, siendo muy específica para evitar por ejemplo la venta de un mismo inmueble a varias persona además que conforme a lo establecido en el artículo 1757 del código civil, que es la venta separada a dos personas.

## **METODOLOGÍA**

### Modalidad

Los **modelos metodológicos** que se han sido utilizados para la explicación y la interpretación de la información, y para proponer soluciones al problema

La investigación está respaldada por un estudio y análisis bibliográfico sobre la temática de referencia, donde se tuvieron en cuenta libros, revistas especializadas.

Cualitativa, categoría no interactiva, diseño de análisis de conceptos, ya que esta investigación analiza la literatura elaborada por autores estudiosos de la Ciencia del derecho, a cerca de Los Principio del Derecho Registral; y de los siguientes temas: La Rogación, Calificación Registral, legalidad; etc, .

Cualitativa, categoría no interactiva, diseño análisis documental, porque en la investigación se analizarán y valorarán documentos como “Notas Devolutivas”, los cuales se recopilan, clasificaran y se seleccionaran los más relevantes para luego analizarlos a profundidad y luego sintetizar lo más importante que abone el caso de estudio

### **Métodos de investigación**

#### Métodos Teóricos

Histórico y Lógico: la síntesis de estos dos métodos posibilita estudiar y sistematizar la información sobre la evolución de la regularización de la nota devolutiva

Análisis y Síntesis: lo empleamos porque el análisis permitió descomponer a los objetos que se analizaron en sus partes y así descubrir sus particularidades y cualidades esenciales, posteriormente la síntesis nos permitió volver a integrar las partes y sugerir una nueva estructura de esos objetos como un todo.

Inducción y Deducción: La inducción nos permitió construir una conclusión general a partir de premisas particulares, una vez que se tiene este tipo de generalización es necesario determinar los aspectos particulares que permita la regularización de la nota devolutiva.

Métodos Empíricos y técnicas:

Observación: Para obtener información directa del fenómeno y objeto estudiado. Brindó una percepción de los fenómenos y ofreció conocimientos, de las propiedades y relaciones del objeto que se observa.

Análisis de contenido: lo cual nos permite analizar los diferentes casos de las notas devolutivas.

### **Población y muestra**

Aquí detallar la cantidad de casos que se van analizar en tu totalidad, como también el lugar

<b>CASO</b>	<b>LUGAR</b>
<b>Nota devolutiva Repertorio 1189-2013</b>	<b>Naranjito</b>
<b>Nota devolutiva Repertorio No.2616</b>	<b>Milagro</b>
<b>Observaciones Repertorio: 2014-23,155</b>	<b>Cuenca</b>

<b>Nota</b>	<b>Pasaje</b>
<b>Nota</b>	<b>Pasaje</b>
<b>Nota Devolutiva Repertorio 2014-26,293</b>	<b>Guayaquil</b>
<b>Nota devolutiva repertorio: 2014-37-37,558</b>	<b>Guayaquil</b>

### **CAPÍTULO III**

#### **CONCLUSIONES**

Al ser el sistema registral ecuatoriano mixto, complejo, requiere por parte del Registrador un mayor entendimiento y por ende tiene mayores obligaciones, teniendo la calificación Registral una gran importancia, haciéndose necesario establecer responsabilidades y determinar a quienes corresponde asumirlas, pues el ordenamiento jurídico proclama como verdad oficial la que proporciona el registro.

La calificación registral es la herramienta eficaz con la que cuenta el registrador de la Propiedad para comprobar que procede la inscripción de un acto o contrato calificado por la ley como inscribible, pero esa calificación, al menos en nuestro sistema, puede ser mal entendida y originar confusión, ya que, para nuestro sistema registral, sólo cabe la inscripción o la negativa, no hay otra figura, lo que acarrea un mal entendimiento, pues la negativa no es definitiva, es apelable y es justamente esa apelación, que es un trámite engorroso y lento, el que ha hecho que no se emitan, en algunos casos, Negativas de inscripción, entendiéndose que existen situaciones que no ameritan esa negativa, pues son plenamente subsanables, entendiéndose que las notas devolutivas son una forma de ayudar al usuario.

## **RECOMENDACIONES**

Luego de analizada la problemática se recomienda:

1.- Mejor entrenamiento a los Registradores y personal que labora en las dependencias, en relación a la calificación Registral.

2.- Reforma a la Ley que contemple la incorporación de la Nota Devolutiva con la finalidad de que se complete del instrumento.

## **MARCO LEGAL**

### **Fundamentación Legal**

El presente trabajo, está fundamentado legalmente según lo establecido en los siguientes cuerpos de ley:

### **Constitución de la República del Ecuador**

Título II Derecho

Capítulo Sexto: Derechos de Libertad

El artículo 76 numeral 7 literal “J”

### **Ley Notarial**

CAPITULO II: De las escrituras públicas

Artículo 35, 39 y 48.

### **Ley de Registro**

Título I. Objeto del Registro

Artículo 1,11 literal a

Título III.- Del Registrador, sus deberes y atribuciones.

Artículo 13

Artículo 15,

Título VIII.- De la forma y Solemnidad de las inscripciones.

Artículo 41

### **Código Civil**

LIBRO II: de los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones

TITULO VI: De la tradición

PARÁGRAFO 3o. De las otras especies de tradición

Artículo 706

### **Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos**

CAPITULO II: Principios Generales del registro de Datos Públicos

Artículos, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

CAPITULO III: Normas Generales aplicables a los Registros Públicos.

Artículo 9, 11

## Bibliografía

- Anaya Castillo, J. (2011). *El Procedimiento Registral*. Quito: Pacífico.
- Antonio, P. P. (2011). *La Publicidad Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de España.
- Cabanellas de Torres, G. (2010, pagg. 20). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: Heliasta S.R.L.2010.
- Cabanellas de Torres, G. (2010, tomo 1, pag473). *Diccionario Enciclopédico de derecho Usual*. Buenos Aires: HELIASTA,.
- Cabanellas de Torres, G. (2010, Tomo 7, pag106). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2010, Tomo 7, Pag 106). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: HELIASTA.
- Cochia, A. (2004). *El principio de legalidad y la calificación registral*. Obtenido de <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2004/1-Sociales/S-013.pdf>
- Código Orgánico de Organización Territorial. (2011). *Art. 530, Sujeto activo del Impuesto*. Obtenido de [http://www.sucumbios.gob.ec/participacion/images/pdf\\_actas/cootad/files/res/downloads/download\\_0216.pdf](http://www.sucumbios.gob.ec/participacion/images/pdf_actas/cootad/files/res/downloads/download_0216.pdf)
- Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. (2011). *Art. 588*. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/02/C%C3%B3digo-Org%C3%A1nico-de-Organizaci%C3%B3n-Territorial-Autonom%C3%ADa-y-Descentralizaci%C3%B3n-COOTAD.pdf>
- Congreso Nacional. (2006). *Codificación del Código Civil*. Obtenido de <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec055es.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Capítulo cuatro Régimen de competencias, Art. 265*. Obtenido de [http://www.derechoambiental.org/Derecho/Legislacion/Constitucion\\_Asamblea\\_Ecuador\\_4.html](http://www.derechoambiental.org/Derecho/Legislacion/Constitucion_Asamblea_Ecuador_4.html)
- Docplayer. (2012). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Visítenos: www.sunarp.gob.pe DICIONARIO*. Obtenido de <http://docplayer.es/971871->

Superintendencia-nacional-de-los-registros-publicos-visitenoswww-sunarp-gob-pe-diccionario.html

Gonzales Barrón, G. (2009). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: San Marcos E.I.R.L.

Ley del Registro. (2011). *Art. 41*. Obtenido de <http://www.regprocue.gob.ec/registropropiedad/sites/default/files/Ley%20de%20registro.pdf>

Ley Derecho. (2014). *Calificación Registral*. Obtenido de <http://leyderecho.org/calificacion-registral/>

Registro de la propiedad. (2011). *Ley del Registro*. Obtenido de [http://www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec/textos\\_normativa/Lotaip/normativa/LeyRegistro.pdf](http://www.registrodelapropiedad.quito.gob.ec/textos_normativa/Lotaip/normativa/LeyRegistro.pdf)

Samaniego Muñoz, L. (2011). *Derecho procesal administrativo*. Obtenido de <http://www.slideshare.net/videoconferencias/derecho-procesal-administrativo>

U.N.N.E.-, F. d. (3 de Enero de 20116). *UNIVERSIDAD NACIONAL DEL N O R D E S T E*. Recuperado el 3 de enero de 2016, de <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2004/1-Sociales/S-013.pdf>

Villalva Plaza, J. (2011). *Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2011, 197). *Manual de derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2011, pag 113). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2011, pag 164). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2011, pag. 116). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2011, pag.32). *Manual de de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES. Recuperado el 2016

Villalva Plaza, J. (2011, pag115). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador*. Guayaquil: MEGALEYES.

Villalva Plaza, J. (2015). *Practica registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador*. Quito: Jurídica del Ecuador.

Wikipedia. (13 de Enero de 2016). *Registro Registral*. Recuperado el 3 de enero de 2016, de [https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho\\_registral#Principio\\_de\\_legalidad](https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_registral#Principio_de_legalidad)

Yerovi Indaburu, C. (2011). *Deberes y atribuciones del Registrador*. Obtenido de [http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley\\_de\\_registro.pdf](http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf)

Yerovi Indaburu, C. (20 de Mayo de 2014). *Deberes de los Notarios*. Obtenido de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>



# ANEXOS



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



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



## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, **AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR** con C.C: # 0914180500 autor(a) del trabajo de titulación: “*LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA Y LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTENIDAS EN EL ARTICULO 11 LITERAL “A” DE LA LEY DE REGISTRO*” previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 6 de enero de 2017

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

**Nombre: AB CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR**

**C.C: 0914180500**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN</b>			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	LA REGULARIZACION DE LA NOTA DEVOLUTIVA Y LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CONTENIDAS EN EL ARTICULO 11 LITERAL "A" DE LA LEY DE REGISTRO		
<b>AUTOR(ES):</b>	CORREA VÉLIZ IRAIDA DEL PILAR		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	AB. BLUM MARIA JOSE Y DR. HERRERA HERREA NICOLAS		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	6 DE ENERO 2017	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	43
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	REGISTROS- ALTERNATIVA- DERECHO		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b> Como consecuencia de la atribución de calificar los instrumentos que se presenten para su inscripción en el registro de la Propiedad, el Registrador puede aceptar la inscripción o negarla, pero que ocurre cuando no amerita una negativa de inscripción y se requiere que se realice o se adjunte al documento algo que no afecta en su esencia sino más bien a la forma, ante esta disyuntiva varios registros de la propiedad han optado por utilizar una especie de nota que no niega la inscripción de manera tajante, sino que da la alternativa de "completar" o "aclarar" para proceder a la inscripción, por ejemplo falta la copia del pago del impuesto de alcabala de consejo provincial, que puede haberse omitido por un simple error de organización del instrumento al momento de sacar las copias. No podemos dar un concepto de "Nota devolutiva" por cuanto legalmente no existe, pero es una figura muy utilizada en nuestro medio que ayuda a corregir errores subsanables; y, que se origina en la atribución calificadora del Registrador de la Propiedad, pues al hacer un análisis del instrumento es cuando puede darse cuenta de las omisiones de hecho o de derecho y en virtud a ello para no negar solicita se "complete" el instrumento.			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0998780761	E-mail: icv0210@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA		
	<b>Teléfono:</b> 0988811651		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			