

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

TRABAJO DE TITULACION EXAMEN COMPLEXIVO PARA
LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE MAGISTER EN DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL.

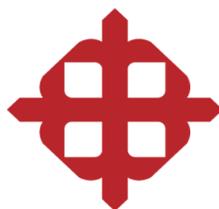
TEMA:

Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador.

AUTORA:

AB. CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR

GUAYAQUIL – 2016



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. CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral.

REVISORES:

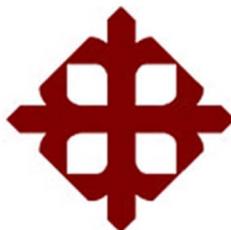
Mgs. Maria José Blum Moarry.

Mgs. Nicolas Rivera Herrera.

DIRECTOR DEL PROGRAMA:

Dra. Teresa Nuques Martínez, Ph. D

Guayaquil, Enero 2017



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, AB CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR

DECLARO QUE:

El examen complejo **Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador**, 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 CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR



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

AUTORIZACIÓN

Yo AB CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador**, 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 CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a DIOS por haberme acompañado y guiado a lo largo de
mi existencia.

A mi madre FLERIDA CLEOTILDE ALCIVAR TALLEDO por
apoyarme en todo momento, por los valores inculcados, gracias mamá.

A mi padre JUAN HEDDIE DELGADO ALMEIDA que ya no es
parte de este mundo terrenal pero segura estoy padre que sus
bendiciones he de tener por una meta más alcanzada.

A mis hermanos BERNARDO, EDDIE Y JORGE; a mí
querida hermana RAMONA, por ser todos partes
importantes de mi vida.

DEDICATORIA

A DIOS

Por permitir que su ESPÍRITU DIVINO sea mi luz,
mi guía, mi protector en esta tierra.

INDICE:

Páginas:

Introducción-----	1 -2
CAPITULO I	
El Problema-----	3-4
Objetivo General y Objetivos Específicos-----	5
Breve descripción conceptual-----	5
CAPITULO II	
Desarrollo-----	7
Planteamiento del Problema-----	7
Antecedentes-----	7
Pregunta Principal-----	12
Preguntas complementarias de Investigación -----	13
Metodología-----	74
Modalidad-----	74
Métodos de investigación-----	74
Métodos Teóricos-----	74
Métodos Empíricos y técnicas-----	75
Entrevista-----	76
Análisis de los resultados de la Entrevista-----	87
CAPITULO III	
Conclusiones-----	89
Bibliografía-----	91

INTRODUCCIÓN

La inscripción que se practica en el Registro de la Propiedad tiene un valor agregado en relación exclusivamente a los instrumentos y documentos portadores de los actos que por Ley deben registrarse, pues la sola inscripción que practica el Registrador en cumplimiento de sus funciones y deberes, le otorga a los instrumentos garantía de autenticidad y seguridad, independientemente de la función específica que esté llamada a cumplir la inscripción de relación al acto o contrato, como cuando se materializa la tradición, o existiendo el derecho real en virtud de los modos de adquirir (sucesión por causa de muerte y prescripción adquisitiva) que operan fuera del registro.

Se requiere de la inscripción para que surja el efecto ERGA OMNES y aquel derecho pueda hacerse valer y oponer a terceros, o cuando la inscripción constituye solemnidad para la existencia del acto. Por ello si la inscripción es garantía de autenticidad y seguridad de los documentos e instrumentos públicos registrados, es obligación de los Registradores por mandato de la ley, calificar los documentos como condición previa a la inscripción.

Es garantía de AUTENTICIDAD respecto al documento público (notarial, judicial o administrativo), porque se parte de la premisa de que al Registro de la Propiedad solo deben acceder documentos auténticos, y por lo tanto, si accede al Registro un documento público, se presume que aquel debió tener la calidad de auténtico, porque proviene de la vía notarial, judicial o administrativa y debió extenderse en forma legal, tal como lo señala el artículo 706 inciso 1 CC, y la sola inscripción produce esta presunción IURIS TANTUM, además porque si el documento no era auténtico el Registrador debió negar la inscripción al tenor del Art. 11 literal a) numeral 1 de la L.R.

Es garantía de SEGURIDAD de los documentos e instrumentos respecto a los actos que deben registrarse, garantía que está dada porque el documento accede a un segundo archivo público a cargo del Registrador de la Propiedad, aunque por disposición de la ley no se lo guarde o archive pues de lo contrario debe devolver

al interesado (Arts. 47 LR y 710 CC), sino que de los instrumentos, títulos y documentos públicos presentados.

Se tomen los datos de trascendencia registral, señalados en el art. 41 LR y artículos 706 inciso 2 , 707 y 2334 del CC, y artículos 16.17.18 de la ley SINARDAP, y se los consigne en el acta de inscripción que debe elaborar el Registrador, luego de haber efectuado la calificación registral, con lo cual la inscripción cumple su función específica (tradicción, publicidad o solemnidad) otorgándole además la garantía de seguridad del instrumento respectivo.

Por lo tanto, a través de esta otra función de la inscripción se pone de manifiesto el cumplimiento de la función calificadora por parte del Registrador, en este caso circunscrita exclusivamente a la parte formal del instrumento o documento ya que debe verificar que ese documento tenga la calidad de auténtico al provenir de los funcionarios autorizados por la Ley para conferirlos (notarial, judicial o administrativo), pues en virtud de lo dispuesto en el Art. 11 letra a) LR, inexcusablemente, el Registrador debe de calificar para inscribir.

En consecuencia si el Registrador está obligado a calificar previamente los documentos y actos que deben o pueden conducir a una inscripción, la ley presume que el Registrador así debió proceder, y es en virtud de esta función que debe cumplir el Registrador, que el Estado garantiza la autenticidad y seguridad de los instrumentos y documentos registrados, pues el mismo ordenamiento jurídico como contrapartida condiciona al registrador a que actúe cumpliendo sus funciones específicas, ya que si no actúa así deberá responder directamente por los perjuicios ocasionados si practicare una inscripción que no merece la presunción legal de autenticidad y seguridad al tenor de lo dispuesto en el Art. 15 de la LR.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

En la actualidad el Registro de la propiedad sigue siendo una oficina en la que se anotan en sus libros registros e índice, los negocios, el flujo inmobiliario del Cantón, mismo que servirá como de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos constituidos en ellos, para dar publicidad de esos actos y para garantizar la autenticidad y seguridad de los instrumentos públicos y documentos, bajo la responsabilidad de un funcionario público llamado Registrador o Anotador. En la actualidad el Registrador se ha convertido en analista. Controlador y autoriza o no las inscripciones, por cuanto es el responsable de la seguridad jurídica en el traspaso de dominio de un bien.

Posteriormente quedaron establecidas oficinas del Registro Mercantil, en las ciudades de Quito y Guayaquil en 1974, Cuenca según Resolución de la Corte Suprema de Justicia Publicada en el Registro Oficial 853, el 24 de Julio de 1975, y con posterioridad Ambato, Riobamba, Loja, Machala, Babahoyo y Santo Domingo de los Colorados, según resolución de la Corte Suprema de Justicia del 11 de Junio de 1981, Portoviejo y Manta creados por la Corte Suprema en 1983 y Esmeraldas en 1984. (Maza riofrio, 2013)

El primer Código Civil aprobado por la Cámara de Representantes el 21 de Noviembre de 1857, vigente desde el 1 de enero de 1861 según Decreto del 4 de Diciembre de 1860, estableciendo la necesidad de inscribir en una oficina abierta en la Cabecera de cada Cantón, en donde estuviere ubicados los inmuebles, los títulos traslaticios de dominio y de otros derechos reales, o sea por pacto entre vivos, normativa que se mantiene hasta nuestros días. (Maza riofrio, 2013)

Nuestro Registro de la Propiedad no solo hace operar la tradición en virtud de los títulos traslaticios de dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ello, sino que por regla general, la inscripción sirve para dar publicidad a los derechos reales adquiridos por tradición, a los actos y contratos que trasladan el dominio de los bienes raíces, a los actos jurídicos que imponen gravámenes y limitaciones al dominio o que restringen la libertad de contratar o colocar a la persona en incapaz por un Estado de interdicción, a los modos de adquirir el dominio como la prescripción adquisitiva de dominio y la sucesión por causa de muerte, pues estos últimos requieren manifestarse al público para que los derechos reales alcancen la facultad de exigir un derecho respecto a cualquier persona y no frente a una persona en específico. (Maza Riofrío, Bertha Esperanza, 2013)

La inscripción tiene esa función en un medio de prueba. Los documentos inscritos adquieren el valor probatorio, pero esto de aquí más allá de los temas de prueba, quiero demostrar una intención clara en la legislación civil y registral desde sus inicios, esta es que todos los documentos relacionados con bienes raíces o ciertos bienes muebles consten en una oficina pública a cargo de un Registrador, porque debe de establecerse seguridad jurídica y que mayor seguridad teniendo un registro que pueda acreditar quien es propietario de aquel bien raíz o aquel predio, de quien es dueño de los derechos reales, de dominio e hipoteca, etc. Por el año 1960 también salió el concepto de los actos registrables, un tema bastante delicado sobre cuáles son los documentos que realmente deben ingresar al registro de la propiedad, como regla general y como concepto se mantiene que los actos registrables son aquellos que son exigidos y permitidos por la ley.

Funciones de la inscripción: Las tres principales funciones son tres, la inscripción sirve para:

- Que opere la tradición.
- Que opere la publicidad de ciertos actos y contratos, y;
- Que de garantía de los títulos inscritos

Da autenticidad y seguridad a los títulos inscritos porque se piensa que el Registrador ya hizo una calificación registral, para inscribir ese documento, mismo que tuvo que ser auténtico desde el primer momento, tuvo que ver si era válido o no, entonces si pasó por el registro de la propiedad y está registrado tiene esa presunción de IURIS TANTUM que es aquella que se establece por ley y que admite prueba en contra, es decir, permite probar la inexistencia de un hecho o derecho, lo que indica de que el documento es auténtico. La tradición es el modo para transferir el dominio. La inscripción se da cuando se inscribe el título de transferencia de dominio y otros derechos reales de bienes inmuebles.

Objetivo general:

Analizar la inscripción de los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades Administrativas y Judiciales, tomando en consideración las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas.

Objetivos específicos:

- Contribuir a la protección de los derechos constituidos o que se vayan a constituir.
- Establecer la tradición de dominio de bienes raíces así como de los otros derechos reales constituidos sobre ellos.
- Verificar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Breve descripción conceptual

Guillermo Cabanellas, sostiene y afirma que Registro de la Propiedad es:

Acción o efecto de registrar. Exámen minucioso, investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspección a que son sometidas las personas y las ropas que tienen puestas, a fin de saber si llevan armas, objetos, documentos, u otras cosas que interesan a quien registra o cachea, padrón, matrícula, protocolo, oficina donde se registran actos o contratos de los particulares o de las Autoridades. (derechouam.wordpress.com, 2008)

El Diccionario Jurídico Espasa, especifica al Registro que:

Es una Institución de Derecho Urbanístico Tradicional que surgió con la finalidad de evitar la prolongada retención de las porciones de suelo (ya sean estas solares, terrenos sin urbanización que se encuentren ocupados por construcciones precarias que deban ser sustituidas a corto o mediano plazo) que pudiendo ser edificadas, no lo son porque sus propietarios prefieren conservarlas sin darles el uso constructivo que les permita el planteamiento urbanístico correspondiente, con claros fines de lucro especulativo. (Maza Riofrío, Bertha Esperanza, 2013)

Las inscripciones en cada una de las cabeceras de cada Cantón estarán a cargo de un anotador nombrado por el respectivo Concejo Municipal. El Anotador será también Secretario del Concejo Municipal del respectivo Cantón, y además conservará buena conducta en su labor. (Durán Andrade, 2012)

CAPÍTULO II

DESARROLLO

Planteamiento del problema

Antecedentes

El Registrador de la Propiedad tiene como deber principal inscribir los actos y contratos contenidos en documentos públicos auténticos presentados en la oficina de su jurisdicción, previa calificación registral favorable. Si la calificación registral se torna desfavorable porque hay un hecho que impide practicar la inscripción y la Ley indica sentar negativa a la inscripción del acto o contrato manifestado en el documento público presentado, porque tal circunstancia se encuadra en cualquiera de las causales constantes en el Artículo 11 y 12 de la Ley de Registro, no obstante de lo cual el Registrador no la niega, y más bien practica la inscripción, entonces estaríamos frente a un caso de inscripción indebida, ya que por disposición de la Ley debió negársela. (Maza Riofrío, Bertha Esperanza, 2013)

Los criterios de aplicación del ordenamiento público y saber dónde aplicar las normas jurídicas, es de vital importancia para todo Registrador de la Propiedad en este caso, porque permite interpretar las normas de forma adecuada para el desempeño de sus funciones. (Art. 424- 425 y 426 CRE). Es la Supremacía de la Constitución en ese sentido por los que todos los actos del poder público deben tener de conformidad con lo que diga la constitución caso contrario la sanción es la ineficacia jurídica.

Hay ciertas normas que tiene que respetarlas el funcionario público en competencias asumidas por ejemplo en el tema del Gobierno Autónomo Descentralizado, la Municipalidad actualmente administra la competencia del registro de la propiedad, si bien de forma concurrente con la Dinardap pero el Municipio es el principal administrador de su competencia y las normas que dicte al respecto.

El código civil del año 1860, ya sentó bases para ver cuáles son las funciones y deberes del Anotador, las normas que le indican qué solemnidades y cómo debe de inscribir. Ya se estudian dos tipos de inscripciones:

Traditiva.- Con la inscripción opera la tradición. Cuando hay bienes inmuebles de por medio uno puede celebrar las escrituras de compraventa o títulos, yo no soy dueño con el título, no soy acreedor hipotecario con la escritura o título, yo tengo el derecho real una vez que se inscriba la escritura en el registro de la propiedad.

Declarativas o publicitarias.- Solamente se inscribe para dar publicidad. El dominio ya se adquirió por otro modo, sucesiones hereditarias. En este caso el modo es Sucesión por causa de muerte. Este modo opera con la muerte del causante.

Está muy claro en el Código Civil que cuando se registran temas sucesorios en el Registro de la Propiedad solamente para bien publicitario, porque el modo ya operó con la muerte del causante. Las sentencias por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sólo se inscriben para dar efecto publicitario porque ya operó el modo que es el modo de prescripción adquisitiva de dominio que se obtuvo desde el título que es la sentencia ejecutoriada. Entre los modos de adquirir el dominio tenemos la:

- Tradición (Esta opera con la inscripción en el registro de la propiedad) o inscripción publicitaria.
- Sucesión por causa de muerte (opera fuera de la oficina del registro de la propiedad)
- Prescripción adquisitiva de dominio (opera fuera del registro de la propiedad).

Entonces al Registro de la propiedad llegan Actos o Contratos que son traditivos y publicitarios. Muchas veces hay sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio en contra de personas que no son titulares de los bienes y están inscritas en el Registro de la Propiedad. Por ello el Actor en demanda tiene que asegurar la relación procesal es decir que haya un legitimado pasivo, un legitimado pasivo es el titular del dominio.

Por ello el Registrador de la Propiedad cada vez que inscribe o recibe un título no solamente se queda en el título, también tiene que ir a su registro a verificar que quien otorgó esta escritura es el titular del dominio, y eso ocurre siempre cuando las personas son las titulares del dominio, que van a una Notaria y celebran las escrituras. Pero cuando ya es una sentencia Judicial, el Registrador de la Propiedad

debe de verificar dos cosas: 1.- Que haya sido notificado; y, 2.-Que dicha sentencia esté ejecutoriada.

Desde el primer Código Civil de 1860 ya se estableció que oficina era la competente para realizar los registros, es decir se estableció competencia territorial, cada Cantón con su oficina y por regla general los títulos previstos en el código civil debían ser inscritos en el Cantón donde estuviere el inmueble.

La técnica de la inscripción es la que más se usa, se hace una amplia inscripción, se recoge la parte esencial del título y se registra con la firma del Registrador. Se establecieron ciertas solemnidades para elaborar las actas principales: intervinientes, la esencia del acto que se inscribe y lo más importante es la firma del Registrador.

El registrador para practicar la inscripción le exige al usuario presentar el título auténtico o la copia auténtica del título. Así tenemos que título auténtico es aquel título que proviene de las vía notarial, judicial, administrativa y privada (reservas de dominio).

El folio cronológico actualmente está definido en la *Sinardap*, es importante conocer porqué se establece el principio de prioridad *first come, first serve*. Se deben anotar en el libro de repertorio, los títulos a medida que vayan llegando a la oficina del Registro de la Propiedad, haciendo constar en ellos la hora de llegada, puede ser que haya varios títulos y que estos se refieran al mismo bien inmueble, el Registrador de la Propiedad tiene que darle prioridad al primero que se ha presentado y al segundo u otros negarle la inscripción.

El Código Civil de 1860 dispuso que debía expedirse un Reglamento Especial para determinar las funciones y los deberes del anotador, las formas y solemnidades de las escrituras.

La calificación registral, está en el control de legalidad que hace el Registrador a los documentos que se le van presentando para inscribir, ese control de legalidad debe ser de forma y de fondo, las causales por las cuales el registrador se puede negar a inscribir prima en que algunos contratos contienen en la revisión documentos nulos, por ello es que la revisión debe ser exhaustiva. En la actualidad el Registrador tiene que calificar todos los documentos obligatoriamente.

La posibilidad de recalificar la negativa de inscripción, esta recalificación la realiza el juez competente a petición de parte interesada, y el juez solo va a ver dos elementos, la motivación de la negativa de la inscripción y la demanda del interesado, con esos dos elementos va a resolver el juez, o bien mantiene la negativa del registrador o puede ordenar a que se realice el registro del bien inmueble, en este caso si el juez negaba había el recurso de segunda y tercera instancia.

Actualmente solo se llega hasta corte suprema. En todo caso miremos que en la ley de registro aún está el recurso de recalificación, lo llamamos así por efectos doctrinarios, por lo que hace el juez solamente es recalificar el título negado.

En cuanto a la Responsabilidad administrativa, se podía imponer una multa al Registrador, en el caso que no cumplía una de sus labores, principalmente en las de anotar y la regla general se impuso la obligación de inscribir sin fijación y era facultativo si calificaba o no los títulos presentados. Usualmente la multa era por no inscribir. Esta disposición aún sigue vigente: ningún documento que deba inscribirse puede ser admitido como prueba dentro ni fuera del juicio si no ha sido inscrito.

Como dice Arturo Valencia Zea: Una vez que se inscribe el título, el tradente deja de ser propietario por haber transmitido la propiedad a un adquirente. Este concepto interesante que es la posesión legal del derecho de dominio es igual a la posesión inscrita, lo que indica que yo solo puedo probar que soy el titular de un derecho real: reserva de dominio, mutuo hipotecario, etc. si es que consto como tal inscrito en el registro de la propiedad. La posesión legal de derechos reales equivale a posesión inscrita. La tradición es más común en el registro de la propiedad en el registro mercantil tenemos la cesión de participaciones, eso es una inscripción eminentemente traditiva.

La publicidad se divide en publicidad noticia, y; publicidad efecto. La publicidad noticia solamente es divulgación, como que he dado a conocer a alguien algún tipo de documentos o algo, mientras que, la publicidad efecto como concepto registral implica protección. La publicidad registral actualmente se identifica con el segundo concepto la publicidad registral es publicidad efecto, primero da certidumbre al público y conocimiento al registro de la propiedad, y; segundo se pretende tutelar

los derechos de las personas, de quienes son los propietarios, quienes están gravados por algún motivo, con demanda pendiente, gravámenes pendientes o ese bien inmueble pertenece a otra persona.

Descripción del Objeto de Investigación

Son innumerables los problemas que se dan diariamente por la indebida aplicación de la Ley Registral, la Ley específica en materia de contrataciones regulada por el Código Civil, la Ley de aguas, Ley de Comunas y que todas desembocan a que han violado la Ley. Y la norma vigente dice: que todo acto o contrato que esté viciado en su procedimiento acarrea nulidades que pueden ser relativas o absolutas, consecuentemente los problemas son muchos.

El concepto de los actos registrables es un tema bastante delicado, sobre cuáles son los documentos que realmente deben ingresar al registro de la propiedad y como concepto se mantiene que los actos registrables son aquellos que son exigidos y permitidos por la ley, en esto hay muchas discusiones, algunos títulos que si tienen trascendencia registral de alguno u otra forma y que no están mencionados en la norma, puedo mencionar un ejemplo, en ninguna parte encontramos el tema de la obra nueva como acto inscribible.

La Promesa de compraventa es otro tema por el que la Corte Suprema actual Corte Constitucional ya se ha pronunciado, que si tiene o no trascendencia registral? Hay trascendencia registral cuando demando al promitente vendedor que no ha cumplido su promesa de venderme un bien inmueble?, Esa demanda si debería constar en el registro de la propiedad?

El usuario acude a las oficinas del Registro de la Propiedad con los testimonios de escrituras pública que se exigen y al revisar su contenido nos encontramos con que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción. Es allí donde surge el problema entre el Registrador de la Propiedad y el Usuario que a veces indebidamente asesorado por su Abogado redactó una minuta que no está acorde con los presupuestos procedimentales que la ley señala. Ejemplo:

En el caso de las liquidaciones de la Sociedad conyugal se plantea la liquidación de la sociedad conyugal, la escritura de liquidación está terminada pero no se ha

disuelto la sociedad conyugal. Si no hay disolución de la Sociedad conyugal mal se puede hablar de una liquidación. (Art. 13 Ley Notarial).

En materia Judicial de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio, muchas veces en la demanda se detallan medidas y linderos del predio a prescribirse y en la sentencia ejecutoriada se dan otra medidas muy distintas a la demanda. Es aquí donde surge el inconveniente, prevalece la demanda o la sentencia?

En materia Sucesiones por causa de muerte los Notarios en la Provincia de Manabí hablan de la delación de bienes hereditarios cuando aquello no existe dentro del Código de Procedimiento Civil ni del área notarial. Qué hacen los Notarios? Se acogen a una publicación en un periódico y con ello creen haber cumplido con lo que la ley señala (Art. 82 CPC).

Pregunta principal de investigación

¿Cómo incide las Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador en el uso de las atribuciones legales?

Variables e indicadores

Variable Independiente: Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos

Variable Dependiente: Uso de las atribuciones legales

Pregunta Principal	Variables	Indicadores
¿Cómo incide las Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador en el uso de las atribuciones legales?	Irregularidades de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos	Cumplimiento de las funciones y deberes, del Registrador en el otorgamiento de los instrumentos garantía de autenticidad y seguridad, independientemente de la función específica que esté llamada a cumplir la inscripción de relación al acto o contrato
	Uso de las atribuciones legales	

Preguntas complementarias de investigación

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?

2. ¿Qué importancia tiene el cumplimiento de las funciones y deberes del Registrador de la Propiedad en la garantía de la seguridad jurídica?

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Fundamentación teórica

Con disposiciones legales existentes tanto en la Constitución de la Republica, el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Ley Registral y la Ley del Sistema Nacional de Registros y Datos Públicos (SINARDAP) de nuestro País, analizo las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de títulos, actos y contratos en el Registro de la Propiedad del Ecuador y aplicando dichas disposiciones legales el Registrador de la Propiedad debe de aplicar los Principios Registrales que regulan la actividad Registral y las Solemnidades que debe de contemplar para realizar las inscripciones de los diferentes actos que ingresan para inscripción.

La Constitución del año 2008, establece un nuevo sistema jurídico en el Ecuador, denominado neo constitucionalismo. El artículo 424 de este cuerpo legal, siguiendo la corriente del neo constitucionalismo, establece que:

La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público. (oas.org, 2012)

A pesar que el Artículo 425 indica que:

El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (oas.org, 2012)

Aunque el orden jerárquico se establece claramente, a pesar de ello se presentan inconvenientes de errónea interpretación y aplicación de las normas por parte de la Administración Pública.

En el Estado monárquico existía una sola Autoridad que se controlaba a sí misma y que emitía la legislación bajo la cual actuar. Es materialmente imposible que el monarca vaya a hacerse responsable de aquellos actos que de él emanan, más allá que existía el principio que el rey no puede hacer mal, así los legisladores se dieron cuenta que no era posible mantener un Estado completamente responsable, que el Estado responsable solo puede existir cuando da cuentas de su ejercicio y es allí que nace la responsabilidad como parte integrante de la legalidad. Pero en el caso de Ecuador que es un estado responsable, también existen los servidores públicos que generan perjuicios económicos, y durante mucho tiempo el Estado respondía por los daños que se

hacían a terceros y no podía repetir contra aquellos que lo habían realizado, y ya claramente se ve que a partir de 1998 el Estado puede y debe repetir contra los servidores públicos que ocasionaron el perjuicio. De esta manera la responsabilidad no es sola del Estado sino, también de los servidores públicos. El Artículo 11 de nuestra Constitución, habla de la aplicación de los derechos, en el numeral 9 dice: El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (quitohonesto.gob.ec, 2014)

El Estado, sus delegatarios. Concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas o empleados públicos en el desempeño de sus cargos. Pero ante cualquier ilegalidad que realice un funcionario público, la acción por parte del perjudicado es ante la Institución, es ella la que en primera instancia da la cara y a la cual el ciudadano demanda. De allí bajamos la responsabilidad del servidor público como lo contempla el Art. 233 de la Constitución que estipula: Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. (quitohonesto.gob.ec, 2014)

Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. Indudablemente que si son impugnables los actos que realiza un Notario, cuando su trabajo no reúne los requisitos que la Ley Notarial señala, pues en ese instante podríamos estar pensando en la inseguridad jurídica cuando un acto o contrato no cumple con las formalidades de Ley. Los actos que realiza un Notario se consideran administrativos porque se someten a un orden establecido en la Ley notarial, en la misma Constitución.

Administrativamente porque están también en esa fase de administrar el interés ciudadano, en darle apertura y orientación, asesoría bien intencionada para que el usuario tenga el convencimiento de que lo que está haciendo es lo que realmente se debe de hacer. Además porque están frente a un accionar humano. El Notario no administra justicia. El Notario administra el buen ejercicio de la ley, el cumplir

con la ley, en todas sus fases, y; Judicial se vuelve en el momento que ya se haya detectado una inconsistencia, es allí donde el usuario tiene la libertad de iniciar un juicio para atacar la nulidad de la escritura y del contrato que contiene la misma.

Un acto o contrato en el ámbito estrictamente jurídico se lo ventila ante un Juez de lo Civil, porque hay que atacar la validez o invalidez de un acto o contrato como también la escritura que la contiene, en síntesis hay que demandar la nulidad de la escritura y del contenido de esta porque hacerlo independientemente o no hacer las dos cosas a la vez implicaría caer en vacíos de orden legal y no llegar a lo que se debe llegar (nulitar la escritura y el contenido de la misma).

En el caso de los Registradores si están sometidos al Derecho Administrativo, Ellos son corresponsables de lo que se haga o se deje de hacer, la Constitución dice que todo funcionario es responsable por lo que hace o por lo que deja de hacer, se está frente a los famosos actos culposos por acción o por omisión, entonces hay que responder, hoy o mañana serán juzgados mediante acción de repetición. Los Registradores de la Propiedad son funcionarios, tal como lo dispone el Artículo 265 de nuestra Constitución que estipula:

“El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.” (Asamblea Constituyente 2008, 2016)

Es decir es un trabajo compartido, Municipio con el Estado, en este caso el Ejecutivo. Además tienen un nombramiento, perciben un sueldo y por la definición del concepto de funcionario público, “Que es aquel o aquella persona que por existir una partida presupuestaria percibe una remuneración por el trabajo que realice.

La Ley Notarial señala los requisitos que debe contener un acto o contrato, así se determina si la escritura que ingresó para registrarse cumple o no los requisitos, sino cumple naturalmente se le tiene que señalar al usuario administrativamente las inconsistencias que tiene, las omisiones o documentos que nos están en regla, no están expedidos ni ingresados en debida forma. Existen Notarios que se incomodan cuando el Registrador de la Propiedad les observa que tal o cual cláusula no está bien redactada, y; como el Registrador de la Propiedad tiene que dar seguridad

jurídica, porque la constitución así lo establece. La Ley Registral en su artículo 12 señala que si a sabiendas un Registrador que un acto o contrato sometido a Registro no está bien redactado y le dan paso para inscripción significa que el Registrador está dando paso a una violación de la ley, que equivale a ocasionarlo cuando entre sus facultades no dice nada al respecto de tal suerte que equivale a cometerlo si como Registrador no detiene su inscripción.

Al finalizar el proceso registral el documento público se devuelve al interesado, pudiéndose presentar los casos siguientes:

- a) Si se inscribió el acto o contrato constante en el documento público, se lo devolverá con la razón de inscripción, según lo prescriben los artículos 47 y 48 de la Ley de Registro; y,
- b) Si no fue posible practicar la inscripción, porque la calificación registral fue desfavorable, se devolverá el documento público con la negativa fundamentada, según lo establece el Art. 11 inciso 9. *ibidem*. En este caso de la negativa se dejará constancia en el repertorio para los efectos del Art. 13 de la misma Ley.

En un sistema registral el principio de la legalidad se lo identifica en dos sentidos, en cuanto a la exigencia de titulación auténtica y también en referencia a la calificación registral impuesta en mayor o menor intensidad. Los dos tipos de documentos que acceden al Registro de la Propiedad, son el documento público; y, en segundo lugar, el documento privado. Al Registro de la Propiedad lo que se presentan o exhiben son documentos públicos, que son los portadores de los actos y contratos que tienen la calidad de inscribibles, ya sea porque la Ley exige o permite su inscripción.

Régimen de los Registros Públicos.- La inscripción documental en el Registro es la forma más apta en la actualidad, para permitir que cualquier sujeto tome conocimiento acerca de la adquisición, constitución, modificación y extinción de ciertos derechos. Formas de publicidad: a. Publicidad declarativa, es la más frecuente y su efecto es hacer oponible a terceros el acto inscripto. Ej.: art. 54 de la ley n.º 16.871 referente a vehículos automotores. b. Publicidad constitutiva, es la que hace nacer el derecho, y además hace oponible a terceros. Ej.: Derecho real de hipoteca, el mismo no surge hasta que no se inscribe el contrato (art. 2323 del CC). c. Publicidad noticia, sirve para informar sobre el acto registrado; pero carece de

trascendencia en el plano de la oponibilidad a terceros, así como también en lo que tiene que ver con el nacimiento del derecho. (Gonzalez Piano, Howard, & Bellin, 2012)

Con la publicidad otorgada mediante la inscripción registral, se genera una adecuada oponibilidad de derechos y se da a conocer (publicitar) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados lo cual, genera oponibilidad, protección, delimitación de derechos y así seguridad jurídica. En consecuencia los titulares de los derechos o bienes inscritos puedan ser utilizarlos como activos susceptibles para ser transados en el mercado, puedan tener un mayor acceso al crédito, un mayor acceso a los servicios básicos, un mayor acceso a seguros y que el Estado pueda tener una mayor recaudación tributaria, entre muchos otros beneficios más.

Según Carlos Rogel Vide (2008:56), los Títulos Inscribibles en sentido material son los actos o contratos generadores de la atribución patrimonial; títulos en sentido formal, los documentos en que se exteriorizan dichos actos o contratos. Los títulos en sentido material se inscriben a través de los títulos en sentido formal en que constan. De conformidad con el artículo 2 LH, son inscribibles los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales de los impuestos sobre los mismos (numero 1.o). (Sanoja Granger, 2016)

Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan modifican o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualquiera reales (numero 2.o) y los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado (numero 3). Se inscriben los títulos materiales *inter vivos* y también los *mortis causa*; se inscriben tanto los gratuitos como los onerosos, al margen de que las consecuencias derivadas de unos y otros puedan diferir. Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no son inscribibles (art. 5 LH). Por cuanto a los títulos en sentido formal se refiere, es necesario tener en cuenta el art. 3 LH, del siguiente tenor: Para que puedan ser inscritos los títulos-en sentido material-expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública,

ejecutoria, o documentos autentico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Documentos, pues y como se ve, **notariales, judiciales y administrativos**. Documentos, en todo caso y a decir del art. 33 RH, en los que funde inmediatamente su derecho a la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción. Documentos, por otra parte y con el art. 34 RH en la mano, auténticos y fehacientes, expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos. (Vide C, 2008)

Necesariamente el titulo inscribible ha de ser un documento notarial?- Tal como lo señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y complementarios del Reglamento Hipotecario los documentos que acceden al Registro son de forma general documentos públicos, pero eso no significa que cualquier derecho pueda realizarse a través de cualquiera de ellos, todo ello se configura bajo el llamado principio de legalidad. Es cita obligada las Resoluciones de la Dirección General de 12 de febrero de 1916 y la de 21 de julio de 1917.

En la primera se dice textualmente: conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales han de estar consignados en escritura pública ejecutoria o documento autentico, sin que quiera esto decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios de acto o contrato que hayan de inscribirse. Sobre ello insiste la Resolución de 10917 que expresa: no reputan indiferente la especie del documento autentico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto o contrato inscribible. El titulo deberá ser un documento público, tanto notarial como administrativo como judicial. Aunque lo habitual es que el titulo público sea el notarial, la escritura pública, ha de recordarse como el artículo 206.2 de la Ley Hipotecaria permite la certificación administrativa para declaración de obra nueva, mejoras y división horizontal de fincas urbanas. (Llopis Giner, 2010)

Los Documentos o Instrumentos Públicos pueden ser: Notariales, Judiciales, Administrativos, y; Electrónicos. En los **Documentos Notariales** encontramos: Las escrituras públicas, Las protocolizaciones, Las actas notariales, y; La razón notarial.

En los *Documentos Judiciales* que pueden provenir de la justicia: Ordinaria, Constitucional, y; del ámbito del arbitraje y mediación. Entre estos documentos se encuentran: Los decretos, Autos, y; las sentencias. En los *Documentos Administrativos*, tenemos a: los oficios, y; las resoluciones. Y los *Documentos Electrónicos* que pueden recoger actos o contratos expresados en los documentos tradicionales: notariales, judiciales y administrativos. (Villalva Plaza, 2015)

Documentos Notariales.- Menciona Luis Alberto Hernando Cuadrado (2003: 129), que Los documentos notariales reciben la denominación de instrumentos públicos según Definición dada por P. Ávila Álvarez como los documentos autorizados, con las formalidades legales, por un notario competente, a petición de las partes e incluidos en el protocolo y que contienen revelar o exteriorizar un suceso, acto o negocio jurídico, para la prueba, la eficacia o la constitución, así como copias o copias notariadas de ellos”. Además refiere que en el Reglamento Notarial se distinguen fundamentalmente dos clases de instrumentos públicos, las escrituras y las actas (art. 144.1), se exige a las actas de algunos de los requisitos de las escrituras (art. 197) y se establece que el contenido real de los documentos públicos son declaraciones de intenciones, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y contratos de todo tipo (art. 144.3), además de los casos en los que la legislación notarial considere el acta la forma adecuada. En este sentido, si bien podemos afirmar que la escritura es el instrumento adecuado para los negocios jurídicos, sean contrato o no, mientras que el acta lo es para los hechos jurídicos e incluso para los llamados actos de derecho en cualquiera de sus modalidades, hemos de tener en cuenta que los depósitos admitidos por los Notarios, los laudos arbitrales y las particiones de herencia verificadas por comisario, a pesar de implicar prestación de consentimiento, se recogen en acta.

En la escritura, el Notario da fe incidentalmente de ciertos hechos que percibe, y recoge declaraciones de voluntad a las que conforma, legaliza y da forma; en el acta, da fe de determinados hechos que percibe, y, si excepcionalmente recoge declaraciones de voluntad, no las conforma ni legaliza no da forma pública. En la escritura, el contenido y el continente, el acto y el instrumento se originan simultáneamente. Por ejemplo, cuando se otorga una escritura de compraventa, la prestación del consentimiento hace surgir al mismo tiempo el contrato y la escritura.

Por el contrario, en el acta hay solución de continuidad entre el hecho y su inclusión en ella. (Cuadrado L, 2003)

Entre los documentos notariales encontramos a la Escritura Pública. Así lo preceptúan los siguientes artículos:

“En el documento que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.” (Ramajudicial.pr, 2005)

Art. 26 inciso 1 de la Ley Notarial. El instrumento público otorgado ante notario, e incorporado a un protocolo o registro público, se llama escritura pública **Art. 1716 inciso 2 del CC y Art. 164 inciso 1 del CPC.** (wipo.int, 2012)

Los arts. 26 de la Ley Notarial, 164 del Código de Procedimiento Civil, y 1716 del Código Civil, nos dan la definición de escritura pública y coinciden en decir que: “Es el documento principal que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que la gente da ante un notario y que autorice e incorpora su protocolo”. (Vargas Hinostroza, 2013)

También se consideran herramientas públicas aquellos mensajes concedidos, dispensados, autorizados o expedidos por y ante la autoridad competente y formada vía electrónica. **Art. 164 inciso 2 del CPC.**

El Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española establece que escritura pública es el instrumento público, firmado con testigos o sin ellos por la persona o personas que lo otorgan, de todo lo cual da fe el notario. (Real Academia de la Lengua Española, 2010)

Fe que hace una escritura pública.- De acuerdo al artículo 166 inciso 1 del CPC y artículo 1717 del CC, menciona que el instrumento público hace fe aún contra terceros en relación con el hecho. Declarantes contra otorgante del o de la veracidad de sus declaraciones que han hecho los interesados **Art. 166 inc. 2 y 3 del CPC y Art. 1717 incisos 1 y 2 del C.C.**

En materia registral, mediante escritura pública se expresa, por disposición de la Ley, determinados actos o contratos calificados como inscribibles, entre estos tenemos:

ANTICRESIS CIVIL.- La anticresis no da al acreedor, por si sola, ningún derecho real sobre la cosa entregada. Se aplica al acreedor anticrético lo dispuesto a favor del arrendatario en el caso del *Art. 1903 CC.* (biblioteca.jus.gov.ar, 2004)

No valdrá la anticresis en perjuicio de los derechos reales ni de los arrendamientos anteriormente constituidas sobre la finca *Art. 2340 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

Aporte de bienes a un fideicomiso mercantil.- El aporte de los bienes raíces puede estar dirigido a la constitución de un fideicomiso mercantil o también a un fideicomiso ya constituido, en cuyo caso se lo hace a través de un contrato de adhesión. Para producir la traslación de dominio es necesaria la inscripción traditiva de dominio. El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública *Art. 110 inciso 1 de la LMV (Ley de Mercado de Valores) sustituido por el Art. 47 de la Ley Orgánica PARA EL Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. R.O.S. 249 de 20 de Mayo de 2014.* La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso mercantil se efectuará conforme a las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes *Art. 110 inciso 2 de la LMV.*

Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas jurídicas, naturales, mixtas y públicas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil. Las instituciones del sector público que actúen en tal calidad, se sujetarán al reglamento especial que para el efecto expedirá el Consejo Nacional de Valores.

El fiduciario en cumplimiento de encargos fiduciarios o de contratos de fideicomiso mercantil, pues además transferir bienes, sea para constituir nuevos fideicomisos mercantiles para incrementar el patrimonio de otros ya existentes, administrados por el mismo o por otro fiduciario. Para la transferencia de bienes de personas jurídicas se observarán lo que dispongan los estatutos de las mismas y las disposiciones previstas en la *Ley de Compañías Art. 115 de la LMV.* Cuando un tercero distinto del constituyente se adhiere y acepta las disposiciones previstas en un contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios se lo denominará

constituyente adherente. Cabe la adhesión en los contratos en los que se haya establecido esa posibilidad. *Art. 115 de la LMV.*

Aporte de bienes raíces a patrimonio de sociedad conyugal.- En las capitulaciones matrimoniales se designarán: 1.- Los bienes que aportan al matrimonio, con expresión de su valor. *Art 152 numeral 1 del CC.* Las capitulaciones matrimoniales se otorgaran por escritura pública, o en el acta matrimonial. *Art. 151 inciso 1 del CC.* Si se refieren a inmuebles, se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente y, en todo caso, se anotarán al margen de la partida de matrimonio. *Art. 151 inciso 2 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

Aportaciones de bienes de compañías.- Las aportaciones de bienes se entenderán traslativas de dominio. El riesgo de la cosa será de cargo que la compañía desde la fecha en que se haga la entrega respectiva. *Art. 10 de la LC.* Si para la transferencia de los bienes fuere necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, en el plazo de noventa días contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, esta última quedará sin ningún efecto y así lo anotará el Registrador de la Propiedad previa orden del Superintendente de Compañías o del juez, según el caso *Art. 10 de la LC.* Cuando se aporte bienes hipotecados, será por el valor de ellos y su dominio se transferirá totalmente a la compañía, pero el socio aportante recibirá participaciones o acciones solamente por la diferencia entre el valor del bien aportado y el monto al que ascienda la obligación hipotecaria. (oas.org, 2012)

La compañía deberá pagar el valor de esta en la forma y fecha que se hubieren establecido, sin que ello afecte a los derechos del acreedor según el contrato original. No se podrá aportar a la constitución o al aumento de capital de una compañía, bienes gravados con hipoteca abierta, a menos que esta se limite exclusivamente a las obligaciones ya establecidas y por pagarse, a la fecha del aporte. *Art. 10 incisos 4 y 5 de la LC.* (oas.org, 2012)

Arrendamiento civil.- Estarán obligados a respetar el arriendo: **3.-** Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento se ha hecho por escritura pública, inscrita en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad antes de la inscripción hipotecaria. El arrendamiento de bienes raíces podrá requerir por si solo la inscripción de dicha escritura *Art. 1903 numeral 3 del CC.* (biblioteca.jus.gov.ar, 2004)

Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un

servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales. *Art. 1856 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

CAPITULACIONES MATRIMONIALES.- Se conocen con el nombre de capitulaciones matrimoniales las convenciones que celebran los esposos o los cónyuges antes, al momento de la celebración o durante el matrimonio, relativas a los bienes, a las donaciones y a las concesiones que se quieran hacer el uno al otro, de presente o de futuro. Las capitulaciones matrimoniales se otorgaran por escritura pública, o en el acta matrimonial. *Art. 151 inciso 1 del CC.* Si se refieren a inmuebles, se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente y, en todo caso, se anotarán al margen de la partida de matrimonio. *Art. 151 inciso 2 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

La cesión de crédito hipotecario, anotación en oficina de registro competente.- En toda notificación de traspaso de un crédito, la cual se hará en la forma que dispone el Código de Procedimiento Civil, se entregará al deudor una boleta en la que conste la nota al traspaso y se determinen el origen, la cantidad y la fecha del crédito. Si el título fuere una escritura pública, se indicará además, el protocolo en que se haya otorgado, y se anotará el traspaso al margen de la matriz, para que este sea válido. La cesión de un crédito hipotecario no surtirá efecto alguno, si no se tomare razón de ella, en la oficina de registro e inscripciones, al margen de la inscripción hipotecaria. (derechoecuador.com, 2012)

Art. 1844 incisos 1 y 2 del CC. En toda notificación de traspaso de un crédito, la cual se hará mediante Notario Público, en persona o por tres boletas, se entregará al deudor una boleta en que conste la nota de traspaso y se determinen el origen, la cantidad y la fecha del crédito. Si el título fuera una escritura pública, se indicará, además, el protocolo en que se haya otorgado, y se anotará el traspaso al margen de la matriz, para que este sea válido. La cesión de un crédito hipotecario no surtirá efecto alguno si no se tomare razón de ella, en la oficina de Registro e inscripción, al margen de la inscripción hipotecaria. Se cumplirá la exhibición prescrita por el Código Civil, dejando, por veinticuatro horas, el documento cedido, en el despacho del funcionario que hiciere la notificación, para que pueda examinarlo el deudor, si lo quisiere. Del cumplimiento de este requisito se dejará constancia en autos. (derechoecuador.com, 2012)

Compraventa de bienes raíces.- El contrato de compraventa se configura en nuestro Derecho como un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo y traslativo del dominio. Tales caracteres quedan engarzados en la definición que ofrece el artículo 1.445 del código civil, cuando declara que dicho

contrato es aquel por el que “uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o en signo que lo represente. (Vide, 2009)

En el código civil ecuatoriano señala que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en las cosas y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas antes la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. **Art. 1740 incisos 1 y 2 de CC.** (derechoecuador.com, 2012)

Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio. Art. 1732 del C.C. (wipo.int, 2012)

Compraventa por causa de declaratoria de utilidad pública.- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. (justicia.gob.ec, 2015)

Art. 58 incisos 1 y 2 LOSNSP. En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente. **Art. 58 incisos 1 y 2 LOSNSP. t.. 58 incisos 7 de la LOSNCP.** (justicia.gob.ec, 2015)

Transferencia entre entidades del sector público.- Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley. **Art. 58 inciso final Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.** (justicia.gob.ec, 2015)

“Constitución al régimen de propiedad horizontal.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley”. *Art. 19 inciso 1 de la LPH.* (consultorasdelecuador.com, 2012)

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12. 11 y 12. (consultorasdelecuador.com, 2012)

Constitución de patrimonio familiar voluntario.- Para la validez del acto se requiere; Autorización del juez competente; y que la escritura de constitución del patrimonio familiar, en la que se deberá insertar la sentencia del juez que autorizare el acto, se inscriba en el registro de gravámenes de la propiedad del Cantón, en el que estuviesen situados los bienes raíces. *Art. 844 numerales 1 y 2 del CC.* (wipo.int, 2012)

Para obtener la licencia judicial se determinará en la solicitud el nombre y apellido, el estado civil, la edad y el domicilio del peticionario, así como los de los beneficiarios y el lugar o lugares donde estuvieren situados los inmuebles, con sus propios y demás circunstancias que los individualicen. Además, se justificarán los requisitos siguientes: Que los bienes no están embargados, hipotecados, en litigios, anticresis o en poder de tercer poseedor con título inscrito, lo que se acreditará con el certificado del registrador de la propiedad; y, que su valor no exceda del determinado en el *Art. 843 del CC.* (wipo.int, 2012)

Para esto el juez ordenará el avalúo por un perito nombrado por él. El precio fijado en el informe, si fuere mayor que el que figura en el catastro, servirá de base para el pago de impuesto predial correspondiente; para este fin, el juez lo comunicará a la oficina respectiva. *Art. 845 del CC.* Los bienes que forman el patrimonio familiar son inalienables y no están sujetos a embargo ni a gravamen real, excepto el de las servidumbres preestablecidas y el de las que llegaren a ser forzosas y legales. *Art. 839 del CC.* (wipo.int, 2012)

“Constitución y sesión de usufructo.- El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles, por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito. *Art. 781 del CC.*” (wipo.int, 2012)

Constitución de derecho de uso o de habitación.- “Los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo”. *Art. 826 del CC.* (wipo.int, 2012)

“Constitución de fideicomiso civil.- los fideicomisos no pueden constituirse sino por acto entre vivos, otorgado en instrumento público, o por acto testamentario. La constitución de todo fideicomiso que comprenda o comprometa un inmueble, deberá inscribirse en el competente registro” *Art. 750 incisos 1 y 2 del CC.* (wipo.int, 2012)

Propiedad fiduciaria o fideicomiso.- Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución. *Art. 740 del CC.* (wipo.int, 2012)

Constitución de servidumbre voluntaria.- La tradición de un derecho de servidumbre se efectuara por la inscripción de la escritura pública en que el tradente exprese constituirlo, y el adquirente aceptarlo. Esta escritura podrá ser la misma de acto o contra. *Art. 713 del CC.* Cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera y, adquirirlas sobre los predios vecinos con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas al ornato público, ni se contravenga a las leyes. Las servidumbres de esta especie pueden también adquirirse por sentencia de juez, en los casos previstos por las leyes *Art. 924 incisos 1 y 2 del CC.* (wipo.int, 2012)

Dación de pago.- El pago en que se debe transferir la propiedad no es válido, sino en cuanto el que paga tiene facultad de enajenar. *Art. 1591 incisos 1 y 2 del CC.* Tampoco es válido el pago en que se debe transferir la propiedad, sino en cuanto el que paga tiene facultad de enajenar. *Art. 1591 incisos 1 y 2 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

“Donación entre vivos de bienes raíces.- No valdrá la donación entre vivos de cualquiera especie de bienes raíces, sino es otorgada por escritura pública e inscrita en el correspondiente registro. Tampoco valdrá sin este requisito la remisión de una deuda de la misma especie de bienes”. *Art. 1416 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

“Donación fideicomisaria.- Se refiere a lo dispuesto en el artículo 1417 Código Civil, comprende a las donaciones fideicomisarias o cargo de restituir a un tercero, artículo 1426 del CC”. (wipo.int, 2012)

Donación sujeta a condición.- La donación a plazo o bajo condición no surtirá efecto alguno, si no constare por escritura privada o pública en la que se exprese la condición o plazo; y serán necesarias en ella la escritura pública y la insinuación e inscripción en los mismos términos que para las donaciones de presente. *Art. 1419 del CC.* (wipo.int, 2012)

Donación con causa onerosa.- Se da este tipo de donación para que una persona abrace una carrera o estado, o título de dote o por motivo de matrimonio, la cual se otorgará por escritura pública, donde se expresará la causa, en el caso de no ser así se considerarán como donaciones gratuitas. Cabe mencionar que las donaciones con causa onerosa de que se habla en el inciso precedente están sujetas a insinuación en los términos de los artículos 1417, 1418, 1419 y 1420 del CC.

Donación por causa de matrimonio.- Las donaciones que con los requisitos debidos se hagan los esposos uno a otro, en las capitulaciones matrimoniales, no requieren insinuación, ni otra escritura pública que las mismas capitulaciones, cualquiera que sea la clase o valor de las cosas donadas. *Art. 1422 del CC.* (wipo.int, 2012)

Donación a título universal.- Las donaciones a título universal, sea se la totalidad o de una cuota de los bienes, exigen, además de la insinuación y del otorgamiento de escritura pública, y de la inscripción en su caso, un inventario solemne de los bienes, so pena de nulidad. *Art. 1423 inciso 1 del CC.* (derechoecuador.com, 2012)

Donación revocable o donación por causa de muerte.- Donación revocable es la que el donante puede revocar a su arbitrio. Donación por causa de muerte es lo mismo que donación revocable. *Art. 1163 del CC.* No valdrá como donación revocable sino la que se hubiere otorgado con las solemnidades que la ley prescribe para las de esa clase, o aquella a que la ley da expresamente este carácter. Si el otorgamiento de una donación se hiciera con las solemnidades de las donaciones entre vivos, y el donante, en el instrumento se reservare la facultad de revocarla, será necesario, para que subsista después de la muerte del donante, que éste la haya confirmado expresamente en un acto testamentario, salvo que la donación sea del uno de los cónyuges al otro. *Art. 1164 del CC.* Toda donación o promesa que no se haga perfecta e irrevocable sino por la muerte del donante o promisor, es testamento y debe sujetarse a las

mismas solemnidades que el testamento. Exceptuase las donaciones o promesas entre marido y mujer, las cuales aunque revocables, podrán hacerse bajo la forma de los contratos entre vivos. **Art. 1038 del CC.** (wipo.int, 2012)

“Emancipación voluntaria.- La emancipación voluntaria se efectúa por instrumento público en que el padre y la madre declaran emancipar al hijo adulto, y el hijo consiente en ello”, conforme lo previsto en el **artículo 309 del Código Civil.** (wipo.int, 2012)

Para este efecto, los padres comparecerán ante el notario a dar fin a la patria potestad, mediante declaración de voluntad que manifieste esta decisión, la que constará en escritura pública, donde además se asentará la aceptación y consentimiento expreso del hijo a emanciparse. A esta escritura pública se agregará como habilitantes los documentos de filiación e identidad respectivos, y las declaraciones juramentadas de dos testigos conformes y sin tacha, que abonen sobre la conveniencia o utilidad que percibiría el menor adulto con esta emancipación. El notario dispondrá la publicación de la autorización, por una sola vez en la prensa, cuya constancia de haberse publicado se incorporará en el protocolo, con lo cual entregará las copias respectivas para su inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil del cantón en el que se hubiere hecho la emancipación. **Art. 18 numeral 24 de la LN.** (funcionjudicial.gob.ec, 2015)

La escritura pública en la que los padres emancipen a un hijo, deberá estar firmada por los emancipantes y el emancipado; y, después de inscrita la primera copia, se la presentará al juez competente, con una información de testigos que justifique la utilidad que de dicha emancipación resulte al menor. Sin otro procedimiento, se pronunciará sentencia, la cual se mandará publicar por la prensa, o, en falta de ésta, por carteles fijados en los parajes más públicos del lugar. **Art. 736 del CPC.** (ministeriointerior.gob.ec, 2015)

Escisión de compañía y traspaso de dominio.- En aquello que no estuviere regulado en este parágrafo, son aplicables las normas de la fusión. Los traspasos de bienes y pasivos, que se realicen en procesos de escisión o fusión no estarán sujetos a ningún impuesto fiscal, provincial o municipal, incluyendo el de la renta y el de utilidad por la venta de inmuebles. **Art. 352 y Disposición General Cuarta de la Ley de Compañía, agregada por el Art. 144 de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Organización del Sector Societario o Bursátil R.O.S. 249 de 20 de Mayo de 2014.** La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales, solo podrá suplirse por escritura pública. **Art. 43 inciso 1 de la LR.**

Forma de los contratos de bienes raíces municipales.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o

arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública, y los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la ley de la materia. **Art. 460 inciso 1 del COOTAD, inciso sustituido por Ley N° 00, R.O.S. 166 del 21 de Enero de 2014.** (gporellana.gob.ec, 2015)

Fraccionamiento agrícola.- Fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.. **Art. 471 del COOTAD.** (ame.gob.ec, 2013)

Fraccionamiento de predios urbanos.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos. **Artículo 472 del COOTAD.** (oas.org., 2012)

Fusión de compañías.- Cuando una compañía se fusione o absorba a otra u otras, la escritura contendrá, además del balance final de las compañías fusionadas o absorbidas, las modificaciones estatutarias resultantes del aumento del capital de la compañía absorbente y el número de acciones que hayan de ser entregadas a cada uno de los nuevos accionistas. Art. 343 de la LC. (oas.org., 2012)

Garantía hipotecaria dentro de un proceso penal.- Aceptada que fuere por el juez de garantías penales la fianza, la prenda o la hipoteca, se otorgará por escritura pública. Las dos últimas se inscribirán en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil del respectivo cantón. Las garantías otorgadas por las instituciones financieras no requieren escritura pública. Con aceptación del juez de garantías penales se podrán sustituir la caución o el garante. **Art. 181 incisos 1, 2, 3 del CPP.**

El sistema hipotecario romano es un sistema imperfecto, puesto que no se encuentra protegido, tal y como sí ocurre en la actualidad, por un sistema registral público que permita que cualquiera al que se le ofrezca una hipoteca como garantía

pueda dirigirse a un registro para comprobar si ya existen hipotecas anteriores a la suya, ya que de dicha circunstancia va a depender, en gran medida, sus posibilidades de ejecución si se produce el incumplimiento de la obligación garantizada. Para un acreedor hipotecario es muy importante conocer qué lugar ocupa en la lista de acreedores, puesto que ello determinará que llegado el momento, y tras la ejecución de las hipotecas anteriores, quede algo sobre lo que cobrarse su crédito. En realidad el acreedor hipotecario de primer rango, es decir, el que ocupa el primer lugar, es el que tiene más posibilidades de ver cobrando su crédito una vez se produzca el vencimiento de la obligación garantizada sin que ésta se haya cumplido. Los acreedores de rango posterior, no pueden ver ejecutada su hipoteca hasta que no se haya satisfecho al acreedor anterior. Por todo ello, hay que preguntarse cuál es el contenido del derecho de los acreedores hipotecarios de segundo rango, y éste no es otro que el de poder ofrecer al acreedor que ocupa un lugar anterior en la lista el pago de la deuda garantizada.

Hipoteca de bienes raíces.- La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, o constituirse por mandato de ley, en los casos por ella establecidos”. (biblioteca.jus.gov.ar, 2004)

De acuerdo al artículo 2311 del Código Civil menciona que podrá ser una misma escritura pública, se la hipoteca así como al contrato que la consiente.

“La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción. Art. 2312 del CC”. (wipo.int, 2012)

“La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. Pero la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación *Art. 689 del CC*”. (wipo.int, 2012)

Liquidación de sociedad conyugal o de sociedad de bienes por acuerdo.- Resumen de Sentencia, Órgano Tribunal Supremo Sala de lo Civil, Sede Madrid, Sección 1, Fecha de resolución 27/02/2007. No. de Recurso: 1552/2000. Sociedad de gananciales: la fecha de la liquidación del régimen en casos de procedimientos de separación y divorcio, es la establecida en la sentencia. Las medidas

provisionales no pueden extinguir el régimen. La separación de hecho consentida por ambos cónyuges, produce la extinción del régimen económico matrimonial de los gananciales. Pero también en este caso, la extinción debe ser declarada por el Juez que determinará que sus efectos se produjeron en el momento en que se inició la separación libremente consentida. Carácter privativo del Plan de Pensiones del sistema de empleo concertado por la empresa donde el marido presta sus servicios. (Asociación Española de Abogados de familia, Encarnación Roca i Trías, 2013)

La ley dispone que los cónyuges o ex cónyuges podrán convenir en la liquidación de la sociedad conyugal, pero con la condición que lo hagan por escritura pública, norma que es extensiva para la sociedad de bienes, **Artículos 819 y 820 del CPC**.

Los cónyuges, excónyuges, según el caso podrán convenir, mediante escritura pública, en la liquidación de la sociedad conyugal. Este convenio será aprobado por el juez, si estuviere ceñido a la ley, y se inscribirá en el registro de la propiedad correspondiente cuando la liquidación comprendiere inmuebles. **Art. 819 inciso 1 del CPC**. (planificacion.gob.ec, 2015)

“Los mismos derechos, obligaciones, acciones y trámites previstos en esta sección para los cónyuges, tendrán los convivientes en unión de hecho en el caso de la sociedad de bienes formada por estos últimos” **Art. 820 del CPC**. (planificacion.gob.ec, 2015)

PARTICION EXTRAJUDICIAL.- La partición extrajudicial, si versare sobre bienes raíces, se otorgará por escritura pública, la que debidamente inscrita, servirá de título de propiedad. **Art. 656 del CPC**. En general, esto es posible si todos los coasignatarios tuvieren la libre disposición de sus bienes y acordaren ellos mismos hacer la partición y en relación a los valores que le corresponden a los bienes que deban repartirse. (derechoecuador.com, 2012)

Empero, es posible que aunque no todos tengan la libre disposición de sus bienes puedan obrar con requisitos adicionales si se trata de menores o incapaces sujetos a curaduría, pues allí el requisito adicional es la autorización judicial que ordena el **artículo 439 (actual 421 del CC) a todo tutor o curador**. Distinto es el caso de los hijos que están bajo patria potestad pues la aprobación es posterior.

Permuta de bienes raíces.- El código Civil cubano se afilia también a la corriente predominante en el Derecho Civil codificado de que el contrato de permuta se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades, al disponer en su

artículo 367 que, por medio de tal contrato, las partes convienen en cambiar la propiedad de un bien por la de otro. Según RAPA ALVAREZ, que participó en la redacción del código civil cubano de 1987 y fue su primer comentarista, el precepto se aparta de la tradición romana siguiendo postulados más modernos, ya plasmados también en el Código Civil español hasta entonces vigente en Cuba. Al igual que ocurre en la compraventa, dada su consensualidad, la permuta es válida aunque ninguna de las cosas se haya entregado, ya que se perfecciona por el consentimiento y es obligatoria desde ese momento para las partes. (Valdes Díaz, 2014)

“El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato, será necesaria escritura pública”. *Art. 1838 del CC.* (wipo.int, 2012)

Poder en favor de menor emancipado.- El menor emancipado, de uno u otro sexo, puede ejercer el comercio, y ejecutar eventualmente actos de comercio, siempre que para ello fuere autorizado por su curador, bien interviniendo personalmente en el acto, o por escritura pública, que se registrará previamente en la oficina de inscripciones del domicilio del menor y se publicará por la imprenta. Se presume que el menor tiene esta autorización cuando ejerce públicamente el comercio, aunque no se hubiere otorgado escritura mientras no haya reclamación o protesta de su curador, puesta de antemano en conocimiento del público o del que contratase con el menor. *Art. 9 del CC.*

“Restitución fideicomisaria civil. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución. *Art. 748 del CC”.* (derechoecuador.com, 2012)

Restitución fiduciaria mercantil.-Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones con las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas. *Art. 113 inciso 2 de la LMV.* Se entiende en todos los casos por restitución la transferencia de dominio que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a título de fideicomiso mercantil

en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente. Las constancias documentales sobre los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil constituyen valores. Incisos agregados a continuación del último inciso del **Art. 113 de la LMV por el Art. 48 de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil. R.O.S 249 de 20 de Mayo de 2014.**

Servicio continuo y aparente.- Si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece y enajena después uno de ellos, o pasan a ser de diversos dueños, por partición subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios; al menos que, en título constitutivo de la enajenación o de la partición, se haya establecido expresamente otra cosa. **Art 925 del CC.** (wipo.int, 2012)

Transferencia de dominio gratuita u onerosa a favor de beneficiarios.. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen **Art. 113 inciso 2 parte final de la LMV.** Traspaso es el cambio de asignación de un bien mueble o inmueble que se hubiere vuelto innecesario o inútil para una entidad u organismo en favor de otro, dependiente de la misma persona jurídica, que lo requiere para el cumplimiento de sus fines, como en el caso de los ministerios de Estado y sus dependencias. Cuando intervengan dos personas jurídicas distintas no habrá traspaso sino donación y, en este evento, existirá transferencia de dominio que se sujetará a las normas especiales de la donación. **Art. 57 inciso 2 del Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público, Acuerdo d la Controlaría General del Estado 25 del 3 de octubre de 2006, R.O. 378 de 17 oct-2006.** Cuando se trate de donación de bienes inmuebles entre entidades del sector público no se requerirá insinuación judicial. **Art. 58 inciso final de la LOSNCP.**

Venta en remate o en forma directa por el liquidador de la compañía.- En el caso de que la compañía disponga de bienes, el liquidador observará las reglas siguientes: **3.-** Venderá los bienes muebles en forma directa o en pública subasta con la intervención de un martillador público. La venta de bienes inmuebles o del total del activo y pasivo la efectuará: **a)** En remate; o, **b)** Directamente, siempre que el estatuto haya dado esa facultad al liquidador, o

la junta general exonerare del proceso de pública subasta. **Art. 398 numeral 3 de la LC.** (oas.org, 2012)

Actos y contratos por protocolización que deben inscribirse

Si se trata específicamente del Registro de la Propiedad, tenemos que determinados actos jurídicos que deben inscribirse aparecen expresados en documentos administrativos o judiciales, siendo éstos los que por mandato de la Ley previamente deben incorporarse al protocolo del Notario, y son las copias de las protocolizaciones las que se presentan al Registro de la propiedad. Así tenemos:

Adjudicación de tierras por parte de la subsecretaría de tierras.- La titulación de las tierras se hará mediante resolución expedida por el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (actual Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria). Esta resolución será luego protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro Cantonal de la Propiedad que corresponda. **Art. 52 de la ley LDA**

Adjudicación de tierras baldías.- La adjudicación se hará mediante providencia cuya copia auténtica se inscribirá en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón y se anotará luego en el Registro General de Tierras. La copia, con las razones de inscripción y anotación, se protocolizará en una notaría. **Art. 5 de la LTB.**

Adjudicación de tierras del patrimonio forestal.- Adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado y Bosques Protectores, Acuerdo Ministerial N° 098, PUBLICADO EN EL Registro Oficial N° 349 de fecha 5 de septiembre del 2006, el Ministerio del Ambiente expidió el instructivo para la adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado y Bosques Protectores.

Adjudicación o distribución del remanente.- En el caso de que la compañía disponga de bienes, el liquidador observará las reglas siguientes:

5.- Procederá a la distribución o adjudicación del remanente en proporción a lo que a cada socio o accionistas le corresponda, una vez aprobado el balance final que se protocolizará conjuntamente con el acta respectiva. **Art. 398 de la LC.** Al contrario el gerente de la compañía disuelta que se encuentra en estado de liquidación no podrá realizar tal adjudicación, pues sus facultades son restringidas.

Mientras son se inscriba el nombramiento del liquidador, continuarán encargados de la administración quienes hubieran venido desempeñando esa función, pero sus facultades quedan limitadas a: 1.- Realizar las operaciones que se hallen pendientes, 2.- Cobrar los créditos, 3.- Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas; y, 4.- Representar a la compañía para el cumplimiento de los fines indicados. **Art. 379 de la LC.** (oas.org, 2012)

Adjudicaciones gratuitas de territorios y tierras ancestrales.- Los títulos de dominio colectivos que contengan las adjudicaciones gratuitas de territorios y tierras ancestrales, a los que se añadirá como documento habilitante los mapas georeferenciados de linderación, los nombramientos de las autoridades y el acta de acuerdo celebrado por las autoridades de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas titulares de dominio. **Disposición vigésima tercera del COOTAD.**

Adjudicación por subasta pública.- La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se repuntan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. **Art. 1740 inciso 2 del CC.** Al hacer la adjudicación, se describirá la cosa adjudicada y se dispondrá que una copia de esa providencia se protocolice e inscriba para que sirva de título de propiedad. **Art. 464 del CPC.** (derechoecuador.com, 2012)

Amajonamiento de predios rurales.- Autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales, que a petición de las partes, siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el restablecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto, se señalará fecha y hora para la diligencia, a la que concurrirán las partes, que podrán designar perito o peritos, quienes presentarán sus títulos de propiedad y procederán a señalar e identificar lugares, establecer linderos y dar cualquier noticia para esclarecer los hechos. De esta diligencia se levantará un acta, siempre y cuando exista conformidad de todas las partes, la que se agregará al protocolo del notario y de la cual se entregará copias certificadas a las mismas para su catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. **Art. 18 numeral 21 de la LN.** (funciónjudicial.gob.ec, 2015)

Autorización y aprobación de nuevas urbanizaciones.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales,

a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse. (oas.org., 2012)

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal. **Art. 479 inciso 2 del COOTAD.** (oas.org., 2012)

Apertura y lectura de testamento.- Con la suscripción del acta de apertura y lectura del testamento concluye la apertura y lectura del testamento, lo cual todo lo actuado se incorporará al protocolo del notario, con el fin de que se otorgue las copias respectivas. Artículo 18 numeral 19 de la LN.

“La diligencia concluye con la suscripción del acta de apertura y lectura del testamento, al cabo de lo cual todo lo actuado se incorporará al protocolo del notario, a fin de que otorgue las copias respectivas”. **Art. 18 numeral 19 de la LN.** (función judicial.gob.ec, 2015)

Comiso en juicio por delitos en drogas.- El tribunal o la correspondiente Sala del fuero, al dictar sentencia, en la apreciación de los hechos y las pruebas atenderán las reglas de la sana crítica. En la sentencia condenatoria, el Tribunal o la correspondiente Sala del fuero ordenarán al comiso y entrega definitiva de los bienes al CONSEP. Tratándose de bienes inmuebles se protocolizará copia certificada de la sentencia para que sirva de título, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Estas diligencias se practicarán gratuitamente. En la sentencia se ordenará la destrucción de las muestras de las sustancias incautadas. **Art 123 incisos 1 y 2 de la ley de Sustancia Estupefacientes y psicotrópicas.**

Comiso en juicio por lavado de activos.- Los bienes muebles e inmuebles que hubieren estado bajo administración temporal del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos y aquellos en adelante sea objeto de medidas cautelares de carácter real dictadas dentro de procesos penales por lavados de activos o financiamiento de delitos, quedarán bajo depósito, custodia, resguardo y administración del Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas, mientras dure el juicio correspondiente y la autoridad competente expida la respectiva sentencia o auto de sobreseimiento definitivo, a favor o en

contra del propietario de los mismos. En el caso de existir auto sobre sobreseimiento definitivo ejecutoriado o sentencia absolutoria ejecutoriada, el Consejo Nacional de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas, previa disposición del juez respectivo procederá a la devolución inmediata de los bienes a su propietario que justifique legalmente el dominio, así como las rentas o el producto que hayan generado dichos bienes. Para efectos del depósito y devolución de bienes consumibles y, en particular dineros, así como también instrumentos monetarios o documentos bancarios, financieros o comerciales, se procederá de conformidad con los *Artículos 110 Y 112 A de la Ley de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas*. En el caso de sentencia condenatoria ejecutoriada, el juez de garantías penales respectivo ordenará el comiso especial de los bienes muebles o inmueble, y el dominio de estos será transferido concluyentemente a la entidad encargada de la Administración y Gestión inmobiliaria del Estado. ***Disposición General de la Ley para Reprimir el Lavado de Activos.***

En virtud de sentencia condenatoria todos los bienes incautados son transferidos directamente al estado.- Una vez dictada la sentencia condenatoria, en caso de infracciones de lavado de activos, terrorismo y su financiación, trata de personas, tráfico de migrantes y delitos relacionados con sustancias catalogadas sujetas a fiscalización, todos los bienes, fondos, activos y productos que proceden de estos, que han sido incautados, serán transferidos directamente a propiedad del Estado y podrán ser vendidos de ser necesario ***Art. 557 numeral 6 del COIP.*** (hidrocarburos.gob.ec, 2015)

Convalidación de fraccionamiento.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados. ***Art. 476 parte final del COOTAD.*** (oas.org., 2012)

Obras de reparación por afectación de predios por ordenamiento territorial.- La autorización y aceptación para realizar obras de reparación que no exceda el 10% del costo de construcción que hubieren resultado afectadas con el plan de ordenamiento territorial. ***Art. 468 inciso 1 del COOTAD.***

Autorización y renuncia o compromiso de obras parciales.- La autorización y la renuncia o compromiso para realizar obras parciales en edificios concluidos o a su vez obtenerlos antes de la aprobación del plan de ordenamiento territorial, cuando no estuviere predicha la expropiación o derribamiento en el programa de ejecución respectiva. *Art. 468 inciso 2 del COOTAD.*

Partición administrativa: inicio de procedimiento.- El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. *Art. 486 literal a) del COOTAD.* (gporellana.gob.ec, 2015)

Partición y adjudicación: resolución administrativa.- Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales. *Art. 486 literal c) del COOTAD.* (gporellana.gob.ec, 2015)

Inscripción en el registro de la propiedad o transferencia de áreas a favor de GADMOM.- La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón, y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. *Art. 468 literal d) del COOTAD.* (gporellana.gob.ec, 2015)

Controversias de dominio o derechos personales.- Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo. *Art. 486 literal f) del COOTAD.* (gporellana.gob.ec, 2015)

Partición judicial: hijuela y acto aprobatorio.- Si, en conformidad con el artículo anterior, se hubiere practicado la adjudicación por acuerdo, sorteo o licitación entre los herederos, el acta respectiva será protocolizada e inscrita, si se tratará de bienes raíces, para que se sirva de título de propiedad, junto con la correspondiente hijuela de partición. Mientras no se apruebe e inscriba la hijuela, el adjudicatario no podrá enajenar ni gravar los bienes que le hayan cabido en la adjudicación. *Art. 648 inciso 1 del CPC.* El juez, una vez hechas sus operaciones, dará traslado a los interesados, por el término de diez días, que corresponderá simultáneamente para todos, sino hubiere objeciones y se tratara de bienes raíces ordenará que se protocolicen e inscriban las hijuelas. *Art. 653 inciso 1 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Si se hubiere practicado la adjudicación por acuerdo, sorteo o licitación entre los herederos, el acta respectiva será protocolizada e inscrita, si se tratara de bienes raíces, para que sirva de título de propiedad, junto con la correspondiente hijuela de partición. Mientras no se apruebe e inscriba la hijuela, el adjudicatario no podrá enajenar ni gravar los bienes que le hayan cabido en la adjudicación. *Art. 1358 inciso 1 CC.* (wipo.int, 2012)

Establecimiento de servidumbres necesarias.- El juez de lo civil liquidará lo que a cada uno de los coasignatarios se deba, y procederá a la distribución de los efectos hereditarios, teniendo presente las reglas que siguen: **5.-** En la división de fundos se establecerán las servidumbres necesarias para su cómoda administración y goce. *Art. 1353 numeral 5 del CC.* (wipo.int, 2012)

Establecimiento de usufructo, uso o habitación.- El juez de lo civil liquidará lo que a cada uno de los coasignatarios se deba, y procederá a la distribución de los efectos hereditarios, teniendo presente las reglas que siguen: **6.-** Si dos o más personas fueren coasignatarios de un predio, podrá el juez con el legítimo consentimiento de los interesados, separar de la propiedad el usufructo, habitación o uso, para darlos por cuenta de la asignación. *Art. 1353 numeral 6 del CC.* (wipo.int, 2012)

Partición judicial: hipoteca legal por pagos que debe hacer el adjudicatario.- Si en la hijuela de partición el adjudicatario resultare obligado a hacer pagos, por conceptos de refundición o por cualquier otro, los bienes raíces adjudicados quedarán de hecho hipotecados para tal pago, y el registrador de la propiedad inscribirá el gravamen, aun cuando la jueza o el juez, que debe ordenarlo, no lo hubiere dispuesto así. *Art. 648 inciso 2 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Si en la hijuela de partición el adjudicatario resultare obligado a hacer pagos, por conceptos de refundición o por cualquier otro, los bienes raíces adjudicadas quedarán de hecho hipotecados para tal pago, y el Registrador de la Propiedad inscribirá el gravamen, aun cuando el juez, que debe ordenarlo, no hubiere llegado a disponerlo así. *Art. 1358 inciso 2 del CC.* (wipo.int, 2012)

Sobre la hipoteca legal.- La hipoteca legal deberá otorgarse por escritura pública, o constituirse por mandato de la ley en los casos por ella establecidos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede. *Art. 2311 del CC.* (wipo.int, 2012)

Plano de condominio sujeto a régimen de propiedad horizontal.- Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador. (consultorasdelecuador.com, 2012)

El plano contendrá los siguientes detalles: El plano contendrá los siguientes detalles: Ubicación y linderos del inmueble; Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y, Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes. La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.. *Art. 10 de la LPH.* (consultorasdelecuador.com, 2012)

Reglamento de Propiedad Horizontal. Primer reglamento: lo elabora la constructora o inmobiliaria. Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General. Disposición General Segunda del Reglamento de la LPH.

Reglamento dictado mediante asamblea de los copropietarios.- El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad. *Art. 11 inciso 3 de la LPH.* (consultorasdelecuador.com, 2012)

“El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.” *Art. 11 inciso 2 de la LPH.* (consultorasdelecuador.com, 2012)

Remate voluntario de bienes.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: **14.-** Autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan la libre administración de sus bienes cumpliendo las disposiciones pertinentes de la Sección Décima Octava del Título Segundo del Código de Procedimiento Civil *Art. 18 numeral 14 de la LN.* (función judicial.gob.ec, 2015)

Si una persona que tiene la libre administración de sus bienes, solicita que alguno de estos se subaste, sin estar obligado a ello, fijará la base de la subasta y se procederá en la forma prescrita para el remate forzoso. *Art. 776 del CPC.* La calificación de las posturas hará el solicitante, y aceptada una de ellas por éste, no podrá retractarse, y la jueza o el juez expedirán el correspondiente auto de adjudicación. Si son dos o más solicitantes, y discuerdan sobre la calificación de posturas, decidirá la jueza o el juez. *Art. 777 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Sentencia aprobatoria del acuerdo sobre demarcación y linderos.- Si las partes hicieren un arreglo, la jueza o el juez lo aprobará. Se extenderá acta, y se le hará protocolizar, y el notario dará a los interesados compulsas de ella, para que les sirva de título, el cual deberá inscribirse. *Art. 669 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Acta de amojonamiento y aprobación.- Ejecutoriada la sentencia que fija la línea de demarcación, el juez de la causa, de primera instancia, ejecutará el fallo en esta forma: de oficio, o a la solicitud de parte, señalará día y hora para el amojonamiento y determinación exacta de la cabida de los predios lindantes, o por lo menos de uno de ellos con relación a la línea divisoria, advirtiendo que se procederá en rebeldía de los que no concurran. Estas operaciones se practicarán con el mismo perito o peritos y planos de referencia, y en caso de no haberlos o de falta de aquellos, el juez nombrará un perito irrecusable. Se sentará acta detallada que suscrita, por el juez, secretario, perito o peritos e interesados concurrentes, se la mandará protocolizar en copia y que la compulsas de ésta, conferida por el notario se la inscriba junto con la aprobación judicial que constará de la misma acta. *Art. 673 incisos 1, 2 y 3 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

“Sentencia de expropiación.- La sentencia, al decretar la expropiación, fijará los linderos de lo expropiado y el precio. Depositado éste, se protocolizará la sentencia y se la inscribirá, para que sirva de título de propiedad” *Art. 793 del CPC.* (scpm.gob.ec, 2015)

Transferencia directa a favor del estado de los bienes incautados.- La o el juzgador a petición de la o el fiscal, podrá disponer la incautación de conformidad con las siguientes reglas: **6.-** Una vez dictada la sentencia condenatoria, en caso de infracciones de lavado de activos, terrorismo y su financiación, trata de personas, tráfico de migrantes y delitos relacionados con sustancias catalogadas sujetas a fiscalización, todos los bienes, fondos, activos y productos que proceden de estos, que han sido incautados, serán transferidos directamente a propiedad del Estado y podrán ser vendidos de ser necesario. *Artículo 557 numeral 6 del COIP.* (hidrocarburos.gob.ec, 2015)

Auto resolutorio que declara dominio en favor de instituciones del estado.- Los bienes inmuebles que estén en posesión material de buena fe, no interrumpida, de las instituciones del Estado por más de cinco años, y que carecieren de títulos de propiedad legalmente inscritos a nombre de dichas instituciones, pasarán, por mandato de esta Ley, a ser de propiedad de las poseionarias. Los registradores de la propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallaren ubicados inscribirán las transferencias de dominio, previo auto que, al efecto, expedirán los jueces competentes, a petición de parte. *Artículo 64.1 agregado a continuación del Art. 64 de la LME por el Art. 27 Ley N° 000. R.O.S. 144 de 18 de Agosto del 2000.*

Protocolización.-Enseguida pondrá el juez su rúbrica al principio y al fin de cada página del testamento, y lo mandará a entregar, con lo obrado, al notario, para que lo incorpore en sus protocolos. *Art. 1058 DEL CC.* (derechoecuador.com, 2012)

Testamento solemne otorgado en extranjero bajo ley extranjera.- Valdrá en el Ecuador el testamento escrito, otorgado en país extranjero, si por lo tocante a las solemnidades se hiciere constar su conformidad a las leyes del país en que se otorgó, y si además se probare la autenticidad del instrumento respectivo, en la forma ordinaria. *Art. 1065 del CC.* Para que el testamento otorgado bajo ley extranjera tenga valor en Ecuador deben cumplirse los requisitos siguientes: 1.- Debe otorgarse por escrito, 2.- Debe acreditarse el

cumplimiento de solemnidades exigidas por la Ley Extranjera, 3.- Debe acreditarse la autenticidad del instrumento respectivo en la forma ordinaria. (wipo.int, 2012)

Testamento solemne otorgado en país extranjero de acuerdo a ley ecuatoriana.- Valdrá asimismo, en el Ecuador es testamento otorgado en país extranjero, con tal de que concurran los requisitos que van a expresarse: 1.- No podrá testar de este modo sino un ecuatoriano, o un extranjero que tenga domicilio en el Ecuador; 2.- No podrán autorizar este testamento sino un funcionario consular o diplomático. Se hará mención expresa del cargo, y de los referidos títulos y patente; 3.- Los testigos serán ecuatorianos, o extranjeros domiciliados en la ciudad donde se otorgue el testamento; 4.- Se observarán, en lo demás, las reglas del testamento solemne otorgado en el Ecuador, y; 5.- El instrumento llevará el sello de la legación o consulado. **Art. 1066 del CC.** (wipo.int, 2012)

Visto bueno del jefe de legación: al pie, si es abierto; y, en la cubierta si es cerrado.- El testamento otorgado en la forma prescrita en el artículo precedente y que no lo haya sido ante un jefe de legación donde los haya, llevará al pie el visto bueno de este jefe, si el testamento fuere abierto; y si fuere cerrado lo llevará sobre la cubierta. El testamento abierto será siempre rubricado por el mismo jefe, al principio y fin de cada página. (wipo.int, 2012)

Protocolización ante notario de domicilio del testador.- El jefe de legación, donde los haya, remitirá enseguida una copia del testamento abierto, o de la cubierta del cerrado, al Ministro de Relaciones Exteriores del Ecuador. Este a su vez remitirá dicha copia al juez del último domicilio del difunto en el Ecuador, para que la haga incorporar en los protocolos de un notario del mismo domicilio. **Art. 1067 del CC.** (wipo.int, 2012)

Protocolización ante notario que designe el juez de quito cuando se desconoce domicilio del testador en Ecuador.- No conociéndose al testador, ningún domicilio en el Ecuador, será remitido el testamento, por el Ministro de Relaciones Exteriores, a un juez de lo civil de Quito, para su incorporación en los protocolos de la notaria que el mismo juez designe. **Art. 1067 del CC.** (wipo.int, 2012)

Para que el testamento otorgado en el extranjero bajo ley ecuatoriana tenga valor en Ecuador deben cumplirse los requisitos siguientes: Debe ser otorgado por un ecuatoriano o extranjero domiciliado en Ecuador, el testamento debe ser otorgado ante funcionarios consulares o diplomáticos, los testigos deben ser ecuatorianos, o extranjeros domiciliados en la ciudad donde se otorgue el

testamento, en lo demás se sujetará a las reglas del testamento solemne otorgado en Ecuador. Visto bueno del jefe de Legación. (nisimblatobogados.com, 2012)

Actos y contratos por actas notariales.- Se extienden mediante acta notarial determinados actos jurídicos que constituyen la resolución del notario luego de haberse cumplido determinadas diligencias y seguido un procedimiento especial; en tal virtud, de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

Documentos judiciales.- Entre los documentos judiciales tenemos los que pueden provenir de la justicia ordinaria, los que tienen su origen en la justicia constitucional y los que surgen en el ámbito de arbitraje y mediación. Destacándose en esos ámbitos los decretos, autos y las sentencias.

Documentos judiciales que provienen de la justicia ordinaria.- En este grupo de documentos tenemos los decretos, autos y las sentencias que pueden ser portadores de un acto susceptible de inscripción, porque la ley así lo exige.

Decreto.- En la Providencia que la jueza o juez dicta para sustanciar la causa, o en la cual ordena alguna diligencia. *Art. 271 del CPC*. Los decretos sobre puntos importantes de sustanciación, como los de pago, prueba y otros semejantes, y los que pueden perjudicar los intereses de las partes o influir en la decisión de la causa, que se considerarán como autos. *Art. 272 del CPC*. (derechoecuador.com, 2012)

Auto.- Es la decisión de la jueza o el juez sobre algún incidente del juicio. *Art. 270 del CPC*. Los jueces y las juezas usarán esta fórmula en las sentencias que expidieren; Administrando justicia, en nombre del pueblo soberano del Ecuador, y por autoridad de la Constitución y las leyes de la República. *Art. 138 del COFJ*.

Partes esenciales del documento judicial.

Son partes esenciales del instrumento:

1. Los nombres de los otorgantes, testigos, notario o secretario, según el caso.
2. La cosa, cantidad o materia de la obligación;
3. Las cláusulas principales para conocer su naturaleza y efectos;
4. El lugar y fecha del otorgamiento, y,
5. La suscripción de los que intervienen en él. *Art. 169 del CPC*.

6. Además, el documento público que adolece de errores en parte esencial no prueba en juicio. Art 168 del CPC.

“Constancia de tiempo de expedición y suscripción de las providencias

Las sentencias, autos y decretos contendrán la fecha y hora en que fueron expedidos y la firma de las juezas y jueces que lo pronunciaron” *Art. 287 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Condiciones para que prueben los documentos judiciales.

Para que los documentos auténticos judiciales y sus copias y compulsas prueben, es necesario:

- 1.- Que no estén diminutos
- 2.- Que no esté alterada alguna parte esencial, de modo que arguya falsedad; y
- 3.- Que en los autos no haya instancia ni recurso pendiente sobre el punto que con tales documentos se intente probar. *Art. 167 del CPC.*

Nulidad del documento judicial.- Los instrumentos públicos comprendidos en el Art. 165, son nulos cuando no se han observado las solemnidades prescritas por la ley, o las ordenanzas y reglamentos respectivos. *Art 170 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Claridad en redacción de las providencias judiciales.- Los decretos, autos y sentencias expresarán con claridad lo que se manda o resuelve; y en ningún caso se hará uso de frases obscuras o indeterminadas como ocurra a quien corresponda, venga en forma, como se pide, etc. *Art. 275 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Motivación de las resoluciones judiciales como garantía básica del debido proceso.- En las sentencias y en los autos que decidan algún incidente o resuelvan sobre la acción principal, se expresará el asunto que va a decidirse y los fundamentos o motivos de la decisión. No se entenderá cumplido este precepto en los fallos de segunda instancia y de casación, por la mera referencia a un fallo anterior. *Art. 276 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

“Es facultad esencial de las juezas y jueces ejercer las atribuciones jurisdiccionales de acuerdo con la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos y las leyes; por lo tanto deben:” (derechoecuador.com, 2012)

Motivar debidamente sus resoluciones. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Las resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados serán nulos. **Art. 130 numeral 4 del COFJ.**

“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas”: (Maza Riofrío, Bertha Esperanza, 2013)

7.- El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías. Las resoluciones de los poderes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. **Art. 76 numeral 7 literal I de la CRE.** (oas.org., 2012)

Forma de notificar las órdenes judiciales.- Se notificarán todos los decretos, autos y sentencias; pero los traslados, solo a quien deba contestarlos; así como los decretos que contengan órdenes a quienes deban cumplirlos. Las notificaciones se harán por una boleta aun cuando constare que la parte se ha ausentado. **Art. 91 del CPC.** Notificación es el acto por el cual se pone en conocimiento de las partes, o de otras personas o funcionarios, en su caso, las sentencias, autos y demás providencias judiciales, o se hace saber a quién debe cumplir una orden o aceptar un nombramiento, expedidos por el juez. **Art. 73 inciso 2 del CPC.** (derechoecuador.com, 2012)

Ejecutoria de la sentencia o providencia.- Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción. **Art 28 de la LR.** Si el nuevo documento que el presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior. **Art. 51 inciso 2 de la LR.** (Sobre copia autentica véase Art. 706 Inciso 1 del CC) (Regprocue.gob.ec, 2015)

Notificaciones electrónicas.- Todo el que fuera parte de un procedimiento judicial, designará el lugar en que ha de ser notificado, que no puede ser otro que el casillero judicial y/o el domicilio judicial electrónico, de un abogado legalmente inscrito, en cualquiera de los Colegios de Abogados del Ecuador. Las notificaciones a los representantes de las personas jurídicas del sector público y a los funcionarios del Ministerio Público que deben intervenir en los juicios, se harán en las oficinas que estos tuvieren o en el domicilio judicial electrónico en un correo electrónico que señalaren para el efecto. *Art. 56 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos.* (derechoecuador.com, 2012)

“Requisitos que deben cumplirse en el asiento registral que recoge un orden judicial.- La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo, y copia literal de la parte dispositiva” *Art. 707 inciso 2 del CC.* (wipo.int, 2012)

La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición se hará en la forma en la forma que prescribe el Art. 710 del Código Civil, pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido. *Art. 42 de la LR.* En lo demás esta inscripción se sujetará en lo que fueren aplicables a los requisitos previstos en el *Art. 706 del CC* y *Art. 41 de la LR.* *Art. 707 inciso 4 del CC.* Además deben cumplirse las exigencias de *los artículos 16(folio personal), 17 (folio real) y 18 (folio cronológico) de la Ley Orgánica SINARDAP.* (Regprocue.gob.ec, 2015)

Actos judiciales con vocación registral.- Entre los actos que requieren publicidad registral y que vienen expresados en un documento judicial, tenemos los siguientes:

- Prohibiciones de enajenar. Arts. 27 y 30 de la LR. Arts. 421 y 426 del CPC.
- Interdicciones provisionales y definitivas. Arts.27 y 30 de la LR.
- Embargo de bienes raíces. Arts. 27 y 30 de la LR y Art. 451 del CPC.
- Demanda y sentencia de amparo posesorio.
- Demanda y sentencia de demarcación de linderos.
- Demanda y sentencia de expropiación.
- Demanda y sentencia de prescripción adquisitiva de dominio.
- Demanda y sentencia de reivindicación de dominio.
- Demanda y sentencia sobre nulidad del instrumento público del acto o contrato y de la inscripción.

- Demanda y sentencia sobre servidumbre.
- Demanda y sentencia de partición.
- Demanda y sentencia de liquidación de sociedad conyugal.
- Demanda y sentencia sobre acciones reales, es decir, las que nacen de los derechos reales. Art. 595 inciso 2 del CC.
- La Reconvención y sentencia sobre bienes inmuebles. Arts. 1000 y 1003 del CPC y Art. 25 literales b y f de la LR.

Actos judiciales con vocación registral ordenados mediante auto

El embargo de bienes raíces.- El depósito de bienes raíces se hará expresando la extensión aproximada, los edificios y las plantaciones, y enumerando todas sus existencias. El de los muebles se hará formando un inventario de todos los objetos, con expresión de cantidad, calidad, número, peso y medida; y el de los semovientes, determinando el número, clase, calidad, género, marcas, señales y edad aproximada. El embargo de bienes raíces se inscribirá en el registro correspondiente. *Art. 451 del CPC.* (pucesi.edu.ec, 2016)

Para la inscripción de un embargo ejecutando en la forma ordinaria se requiere presentar al Registro de la Propiedad lo siguiente: 1. La boleta que contenga la copia del auto que lo ordena y dispone la inscripción; y, 2.- la copia del acta de aprehensión firmada por el depositario.

El embargo de la cuota de una cosa universal o singular, o de derechos en común se hará notificando la orden de embargo a uno cualquiera de los copartícipes, el que, por el mismo hecho, quedará como depositario de la cuota embargada. Si el copartícipe rehusare el depósito dentro de tercero día de notificado, se notificará a otro de los copartícipes. Si se negaren todos los copartícipes, se hará cargo el depositario. *Art. 452 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

Para la inscripción del embargo de cuota de copropiedad es necesario exhibir al Registrador de la Propiedad lo siguiente a) la boleta que contenga la copia del auto en que se lo ordena: b) la copia de la razón de notificación del embargo al otro participe o copropietario, y c) la razón de no haber rehusado el depósito de tercero día. Para la inscripción del embargo de cuota de uno de los cónyuges debe exhibirse al Registrador de la Propiedad lo siguiente: a) La boleta que contenga la copia del auto que lo ordena; b) La copia de la razón de notificación del embargo al otro

cónyuge o conviviente en unión de hecho; y c) la razón de no haber rehusado el depósito dentro de tercero día.

La prohibición de enajenar sobre bienes raíces.- La prohibición se notificará a los respectivos registradores de la propiedad, para efectos legales. **Art. 421 inciso 2 parte final del CPC.** La prohibición de enajenar produce el efecto de que los bienes indicados en el Art. 421 no pueden ser vendidos, ni hipotecados, ni sujetos a gravamen alguno que limite el dominio o su goce, so pena de nulidad. **Art. 426 del CPC.** (derechoecuador.com, 2012)

Determinación de bienes raíces que se prohíbe su enajenación.- *El Art. 421 del Código de Procedimiento Civil*, al tratar de la Prohibición de enajenar ordenada en juicio ejecutivo, dispone que el juez determinará los bienes cuya enajenación prohíbe, que alcancen para responder por el valor de la obligación demandada: lo que demuestra con toda claridad, que la intención del legislador es la de que la prohibición de enajenar no comprenda todos los bienes raíces del deudor, sino solo los necesarios para la cancelación del crédito. Para la inscripción de la prohibición de enajenar se requiere presentar la boleta dirigida al registrador de la propiedad que contenga la copia del auto en el que se dispone la prohibición de enajenar en los juicios ejecutivos en los juicios ejecutivos, coactivos y preventivos.

Demandas con vocación registral.- Están determinadas en el Art. 1000 del CPC y Art. 25 literal b) de la LR, y entre ellas, citamos las siguientes;

1. Demanda de amparo posesorio
2. Demanda de demarcación y linderos
3. Demanda de expropiación
4. Demanda de prescripción adquisitiva de dominio
5. Demanda de reivindicación de dominio
6. Demanda sobre nulidad del instrumento público del acto o contrato y de la prescripción.
7. Demanda sobre servidumbre.
8. Demanda de partición
9. Demanda de liquidación de sociedad conyugal
10. Demanda sobre acciones reales, es decir, las que nacen de los derechos reales. Art. 595 inciso 2 del CC.

Actos judiciales con vocación registral ordenados mediante sentencia.- A continuación corresponde ejemplificar con algunas sentencias que contiene actos con vocación registral:

La sentencia de posesión efectiva a favor de los solicitantes.- De conformidad con lo que dispone el *Artículo 674 del Código de Procedimiento Civil* debe notificarse al Registrador de la Propiedad con copia de la sentencia. Inmediatamente el juez pronunciará sentencia, con arreglo al mérito del proceso, o el notario levantará la respectiva acta notarial, y se la mandará inscribir, conforme a la Ley del Registro. *Art. 674 del CPC.*

La sentencia de amparo posesorio.- Las sentencias dictadas en estos juicios se ejecutarán, no obstante cualesquiera reclamaciones de terceros las que se tramitarán por separado. El fallo que se pronuncie respecto de dichas reclamaciones podrá rectificar la sentencia dictada en el juicio posesorio. Tampoco se admitirá artículo alguno, que obste a la ejecución de la sentencia o pretenda que se difiera tal ejecución. *Art. 691 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

La sentencia condenatoria en materia penal

Transferencia directa a propiedad del estado.- Una vez dictada la sentencia condenatoria, en caso de infracciones de lavado de activos, terrorismo y su financiación, trata de personas, tráfico de migrantes y delitos relacionados con sustancias catalogadas sujetas a fiscalización, todos los bienes, fondos, activos y productos que proceden de estos, que han sido incautados, serán transferidos directamente a propiedad del Estado y podrán ser vendidos de ser necesario. *Artículo 557 numeral 6 del COIP.* (hidrocarburos.gob.ec, 2015)

Sentencias que declaran nulidad de escritura pública, del acto o contrato y de la inscripción.- En todos los casos el afecto que producen las sentencias que declaran nulidad de la escritura pública del acto o contrato o de la inscripción, es la cancelación del asiento de inscripción. *Art. 1706 del CC; Arts. 51, 52 y 53 de la LR; y Arts. 8 y 21 de la Ley de SINADARP.*

Auto resolutorio que declara dominio de inmuebles a favor de instituciones del estado.- Los bienes inmuebles que estén en posesión material de buena fe, no interrumpida, de las instituciones del Estado por más de cinco años, y que carecieren de títulos de propiedad legalmente inscritos a nombres de dichas instituciones, pasarán por mandato de esta Ley, a ser de propiedad de las

poseionarias. Los Registradores de la propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallaren ubicados inscribirán las transferencias de dominio, previo auto que, al efecto, expedirán a los jueces competentes, a petición de parte. Artículo 64.1 agregado a continuación del Art. 64 de la LME, por el Art. 27 Ley N° 0, R.O.S. 144 de 18 de Agosto del 2000.

En la justicia constitucional

Las garantías jurisdiccionales son de tutela cautelar y tutela urgente (Art. 87 CRE), de protección (Art. 88 CRE), de hábeas corpus (Arts. 89 y 90 CRE), de libertad de acceso a la información pública (Art. 91 CRE), de hábeas data (Art. 92 CRE), de incumplimiento (Art. 93 CRE), de protección extraordinaria (Art. 94 CRE) y de acción ciudadana (Art. 99 CRE).

En los procedimientos de arbitraje y mediación

“En la contratación pública procederá el arbitraje en derecho, previo pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado, conforme a las condiciones establecidas en la Ley” **Art. 190. CRE.** (derecho-ambiental.org, 2014)

Los árbitros ejercerán funciones jurisdiccionales, de conformidad con la Constitución y la ley. **Art. 7 inciso 4 COFJ.** El laudo y demás decisiones del Tribunal se expedirán por mayoría de votos. Las resoluciones deberán firmarlas todos los arbitro; el que no estuviere conforme con la opinión de los demás anotará su inconformidad a continuación de la resolución anterior y consignará su voto salvado, haciendo constar sus fundamentos. Art. 26 de la ley de Arbitraje y Mediación. En el caso de que el Arbitraje termine por transacción, ésta tendrá la misma naturaleza y efectos de un laudo arbitral debiendo constar por escrito y conforme al artículo 26 de esta Ley. Art. 28 de la Ley de Arbitraje y Mediación.

La mediación.- La mediación es un procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes, asistidas por un tercero neutral llamado mediador, procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extrajudicial y definitivo, que ponga fin al conflicto. **Art. 43 de la Ley de Arbitraje y Mediación.** El procedimiento de una mediación concluye con la firma de un acta en la que conste el acuerdo total o parcial, o en su defecto, la imposibilidad de lograrlo. **Art. 47 inciso 1 de la Ley de Arbitraje y Mediación.** En caso de lograrse el acuerdo, el

acta respectiva contendrá por lo menos una relación de los hechos que originaron el conflicto, una descripción clara de las obligaciones a cargo de cada una de las partes y contendrán las firmas o huellas digitales de las partes y la firma del mediador. Art. 47 inciso 2 de la Ley de Arbitraje y Mediación. Por la sola firma del mediador se presume que el documento y las firmas contenidas en este son auténticos. **Art. 47 inciso 3 de la Ley de Arbitraje y Mediación.** El acta de mediación en que conste el acuerdo tiene efecto de sentencia ejecutoriada y cosa juzgada. **Art. 47 inciso 4 de la Ley de Arbitraje y Mediación.** El acta de mediación se ejecutará del mismo modo que las sentencias de última instancia siguiendo la vía de apremio, sin que el juez de la ejecución acepte excepción alguna, salvo las que se originen con posterioridad a la suscripción del acta de mediación. **Art. 47 inciso 4 de la Ley de Arbitraje y Mediación**

Documentos administrativos.- En los documentos administrativos tenemos que acceden al registro de la Propiedad los oficios y las resoluciones portando los actos que requieren publicidad registral. Mediante este tipo de documentos se expresan los actos emitidos por las instituciones públicas en general.

Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. **Art. 226 de la CRE.** (derecho-ambiental.org, 2016)

Los actos con vocación registral se expresan mediante oficios y resoluciones administrativas del Estado Central. Así tenemos:

Declaraciones de utilidad pública

Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación. **Art. 323 CRE. Art. 58 de la LOSNCP.** (pucesi.edu.ec, 2016)

Efecto de la inscripción en el registro de la propiedad

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública. (epmrq.gob.ec, 2013) **Art. 62 inciso 3 del RLOSNCP.**

Titulación de tierras por parte de la subsecretaria de tierras.- La titulación de las tierras se hará mediante resolución expedida por el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) “actual Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria. Esta resolución será luego protocolizada en una Notaria e inscrita en el Registro Cantonal de la Propiedad que corresponda. **Art. 52 de la LDA.**

Resolución administrativa de reversión o resolución a la adjudicación.- Son funciones del Director Ejecutivo del INDA. **9)** Conocer y resolver los trámites de resolución de adjudicación y presentación de títulos que se sustancien de conformidad con la Ley de Tierras Baldías y Colonización; Art. 42 de la LDA.

Los actos emitidos por los gobiernos autónomos descentralizados.- Los actos con vocación registral, se expresan mediante oficios y resoluciones administrativas dictadas por parte de los Municipios y otros entes seccionales (GADs).

Ejemplos:

- Adjudicación de predios urbanos en virtud de leyes expropiatorias para regularización de la tenencia de la tierra.
- Declaratoria utilidad pública. Art. 448 del COOTAD.
- Fraccionamiento de predios urbanos y rurales. Arts. 471 y 472 del COOTAD.
- Resolución administrativa de partición y adjudicación. Art. 486 literal d) del COOTAD.
- Autorización de Urbanizaciones. Art. 479 del COOTAD.
- Resolución municipal de integración de lotes, expedida por el órgano legislativo municipal o metropolitano, de oficio como ejercicio de la potestad administrativa. ARTS. 483 Y 485 del COOTAD.

Prohibición declaratoria de utilidad pública.- La resolución de la máxima autoridad con la declaratoria de utilidad pública se notificará, dentro de tres días de haberse expedido, a los propietarios de los bienes expropiados, a los acreedores hipotecarios si los hubiere y al registrador de la propiedad. La inscripción de la declaratoria de utilidad pública traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado que requiere la declaración de utilidad pública. *Art. 448 del COOTAD.* (ame.gob.ec, 2013)

Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.. *Art. 596 inciso 1 del COOTAD.* (ame.gob.ec, 2013)

Inscripción de resoluciones administrativas a favor de beneficiarios.- Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado. Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. *Art. 596 numeral 5 incisos 2 y 3 del COOTAD.* (ame.gob.ec, 2013)

Lotes, fajas o excedentes municipales.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se considerarán como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición. Por lotes se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios. *Art. 481 del COOTAD.* (ame.gob.ec, 2013)

Nulidad de adjudicación e inscripción.- Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.. *Art. 481 del COOTAD.* (ame.gob.ec, 2013)

Excedentes o diferencias en lotes municipales.- Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. (ame.gob.ec, 2013)

Los actos emitidos por otras instituciones públicas

Oficios y resoluciones administrativas de otras instituciones públicas, tales como:

- Corporación de Telecomunicaciones EP.
- Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil, EP.
- EP Petroecuador, Empresa Pública de Hidrocarburos del Ecuador.
- Superintendencias de Compañías y de Bancos.
- Superintendencia de compañías, Valores y Seguros y Superintendencia de Bancos.
- Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGDCFN no Mas impunidad.

Ejemplo: Acto típico que tiene incidencia registral es la declaración de utilidad pública.

Cancelación de permiso de operación de compañía extranjera.- El superintendente ordenará que de resolución por la que se cancela el permiso de operación, se sienta razón al margen de la protocolización de los documentos originalmente presentados; que se inscriba y publique en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio de la sucursal. *Art. 407 de la LC.* (oas.org, 2012)

Documentos electrónicos

Instrumentos públicos electrónicos.- Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. Si fuere otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública. Se consideran también instrumentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competentes y firmadas electrónicamente. **Art. 164 inciso 2 del CPC.** (derechoecuador.com, 2012)

Firma electrónica.- Firma electrónica son los datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, adjuntados o lógicamente asociados al mismo y que pueden ser utilizados para identificar al titular de la misma en relación con el mensaje de datos, e indicar que el titular de la firma aprueba y reconoce la información contenida en el mensaje de datos. **Art. 13 de la Ley de Comercio Electrónico. Firmas y Mensaje de Datos.** La firma electrónica tendrá igual validez y se la reconocerán los mismos efectos jurídicos que a una firma manuscrita en relación con los datos consignados en documentos escritos, y será admitida como prueba en juicio. **Art 14 de la Ley de Comercio Electrónico, firmas y Mensajes de Datos.** Cuando se presentare como prueba una firma electrónica certificada por una entidad d certificación de información acreditada, se presumirá que ésta reúne los requisitos determinados en la ley, y que por consiguiente, los datos de la firma electrónica no han sido alterados desde su emisión y que la firma electrónica pertenece al signatario. **Art. 53 de la Ley de Comercio Electrónico y Mensajes de Datos.**

El documento electrónico judicial.

Validez y eficacia del documento electrónico judicial que contiene actos, resoluciones y otros.- Tendrán la validez y eficacia de un documento físico original los archivos de documentos, mensajes, imágenes, bancos de datos y toda aplicación almacenada o transmitida por medios electrónicos, informáticos, magnéticos, ópticos, telemáticos, satelitales o producidos por nuevas tecnologías, destinadas a la tramitación judicial, ya sea que contengan actos o resoluciones judiciales. (tse.go.cr, 2012)

Igualmente los reconocimientos de firmas en documentos o la identificación de nombre de usuario, contraseñas, claves, utilizados para acceder a redes informáticas. Todo lo cual, siempre que cumplan con los procedimientos establecidos en las leyes de la materia. **Art. 147 inciso 1 del COFJ.**

Efectos de las alteraciones.- Las alteraciones que afecten la autenticidad o integridad de dichos soportes les harán perder el valor jurídico que se les otorga en el inciso anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal en caso de que constituyan infracción de esta clase. *Art. 147 inciso 2 del COFJ.* (tse.go.cr, 2012)

Aplicabilidad e interpretación de normas de otras leyes para documentos electrónicos.- Todas las disposiciones legales que sobre la validez y eficacia en juicio de los documentos que se hallan contenidas en el Código Civil, Código de Procedimiento Penal, Ley de Jurisdicción Contenciosos Administrativa, Código Tributario y otros cuerpos legales, se interpretarán de conformidad con esta norma, salvo los casos de los actos y contratos en que la ley exige de la solemnidad del instrumento público. *Artículo 1718 del Código Civil. Art. 147 inciso 3 del COFJ* (tse.go.cr, 2012)

Soporte material agregado al proceso por actuario de la unidad judicial.- Cuando una jueza o juez utilice los medios indicados en el primer párrafo de este artículo, para consignar sus actos o resoluciones, los medios de protección del sistema resultan suficientes para acreditar la autenticidad aunque no se impriman en papel ni sean firmados, pero deberán ser agregados en soporte material al proceso o archivo por el actuario de la unidad. *Art. 147 inciso 4 del COFJ.* Las autoridades judiciales podrán utilizar los medios referidos para comunicarse oficialmente entre sí, remitiéndose informes, comisiones y cualquier otra documentación. (tse.go.cr, 2012)

Reglamentación por el consejo de la judicatura.- El consejo de la Judicatura dictará los reglamentos necesarios para normar el envío, recepción, trámite y almacenamiento de los citados medios; para garantizar su seguridad, autenticidad e integridad; así como posibilitar el acceso del público a la información contenida en las bases de datos, *conforme a la ley Art. 147 inciso final.* (tse.go.cr, 2012)

Caución prendaria. El procesado podrá solicitar las siguientes formas de caución: **2.- Caución Prendaria.-** Se deberá acompañar los documentos que acrediten el dominio saneado del bien mueble ofrecido en prenda. (justicia.gob.ec, 2015)

5.- Garante.- En los casos en que la caución sea propuesta por un garante, deberá presentar los correspondientes certificados que acrediten que es propietario de los bienes que pueden cubrir el monto de la caución. La persona que actúe como garante deberá señalar domicilio para las correspondientes notificaciones. (justicia.gob.ec, 2015)

Los registradores de la propiedad y mercantiles no podrán inscribir nuevos gravámenes sobre los bienes que se encuentren otorgados en caución de conformidad con este *Código Art. 546 numerales 2 y 5 del COIP*.

Aplicabilidad del documento privado en el registro de la propiedad.- En el ámbito del Registro de la Propiedad, en determinados casos los documentos privados solo sirven como requisitos para viabilizar una inscripción. Por regla general, la falta de títulos que pretenden inscribirse de alguno de los requisitos legales solo podrá suplirse por escritura pública. *Art. 43 inciso 1 de la LR*.

Por excepción, el documento privado es admitido en el ámbito inmobiliario pero solo como complemento de un documento público (documento principal que contiene el acto o contrato inscribible) que es el que realmente sirve de antecedente o de causa para la inscripción. En este caso, el documento privado que sirve de complemento al documento público y que viabiliza la inscripción, debe archivarse o guardarse en el Registro respectivo, en la forma establecida en los *Arts. 22, 47 y 48 de la LR y Art. 710 del CC*.

Actos que se expresan mediante documento privado

Petición para inscribir testamento abierto.- La petición para inscribir el testamento abierto, según lo dispone el *Art. 707 inciso 1 del CC*.

Minutas para salvar la falta de algunas designaciones.- La falta de designación de los herederos legatarios (sic), cuando se inscribe un testamento; la del tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. (Regprocue.gob.ec, 2015)

“Minutas para enmendar designaciones defectuosas.- Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos”. *Art. 43 inciso 2 de la LR*. (Regprocue.gob.ec, 2015)

Una designación defectuosa en el título puede estar dada por no haberse señalado la superficie del inmueble a pesar de que se han consignado los linderos y medidas completos. Otra designación defectuosa puede ser referida a la denominación anterior o actual de la calle en donde está situado el inmueble.

Devolución de documentos públicos con la razón de inscripción.- La regla establecida indica que cuando se hayan tomado de los documentos públicos (notariales, judiciales o administrativos) presentados al Registro de la Propiedad los datos trascendentales que han permitido elaborar el asiento registral (acta de inscripción, acta de cancelación o anotación marginal) el Registrador de la Propiedad deberá devolverlos con la razón de inscripción. *Arts. 47, 48, 41, 15 y 54 de la LR; Arts. 706 inciso 2, 707 y 2334 del CC; y Arts. 16, 17 y 18 de la Ley SINADARP.* Excepcionalmente, cuando no existe el original en ningún archivo público, se archiva o guarda el documento privado que sirve de complemento para practicar una inscripción traditiva o publicitaria; en caso, el Registrador de la Propiedad hará constar el contenido del documento guardado en la razón de la inscripción. Los documentos que el Registrador debe conservar se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones.

En la parte final de dichos documentos se pondrá una nota en que se exprese el folio y el número de la inscripción a que correspondan. *Art. 22 de la LR.* Verificada la inscripción, se devolverá el título al interesado; pero sin ella se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el Registrador bajo su custodia y responsabilidad, agregándolos a los respectivos registros, según el orden de las inscripciones. *Art. 47 de la LR.* El título se devolverá con nota de haberse inscrito designando el registro, número y fecha de la inscripción. Se expresará la fecha de esta nota y la firmará el Registrador. Además, en ella se hará mención del contenido de los documentos que, según el Art. precedente, deben quedar en poder del Registrador *Art. 48 de la LR.* (Regprocue.gob.ec, 2015)

Si la inscripción se refiere a minutas o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del registrador, bajo su custodia y responsabilidad, salvo lo que dispone la ley sobre documentos del crédito. *Art. 710 del CC.* (wipo.int, 2012)

Inscripción y archivo en forma digital.- No obstante lo indicado anteriormente, los contratos de constitución de compañías y los actos posteriores de las sociedades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que se hubieren celebrado y otorgado en los términos de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de datos, se registrarán y archivarán en el correspondiente formato digital que garantice la seguridad y acceso a la información y documentos agregados.

Documentos otorgados en territorio extranjero.- Al respecto encontramos dos procedimientos: Uno con sujeción a las normas del Código de Procedimiento Civil con la intervención del juez competente. Y otro de acuerdo a la normativa de la Ley de Modernización del Estado, sin intervención judicial. Si el documento extranjero contiene un acto calificado por la ley como inscribible ha menester el orden judicial para su inscripción, según lo prescribe el Art. 32 de la Ley de Registro. En este tema remitimos al lector al acápite 8.5.5, específicamente en el numeral 6. En los demás casos tal documento generalmente constituye el habilitante del documento público principal y se admite el procedimiento de legalización que no requiere intervención judicial.

Celebración de contratos fuera del país

Sometimiento a las leyes ecuatorianas.- Los bienes situados en el Ecuador están sujetos a las leyes ecuatorianas, aunque sus dueños sean extranjeros y residan en otra nación. Esta disposición no limita la facultad que tiene el dueño de tales bienes para celebrar, acerca de ellos, contratos válidos en nación extranjera. Pero los efectos de estos contratos, cuando hayan de cumplirse en el Ecuador, se arreglarán a las leyes ecuatorianas. *Art. 15 del C.C.* (wipo.int, 2012)

Forma y autenticidad de los instrumentos públicos.- La forma de los instrumentos públicos se determina por la Ley del lugar en que hayan sido otorgados. Su autenticidad se probará según las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil. La forma se refiere a solemnidades externas, y la autenticidad al hecho de haber sido realmente autorizados por las personas y de la manera que en tales instrumentos se exprese. *Art. 16 del CC.* (wipo.int, 2012)

“Necesidad de autenticar documentos públicos otorgados en estado extranjero.- Los instrumentos públicos otorgados en Estado extranjero, si estuvieren autenticados, harán en el Ecuador tanta fe como en el Estado en que se hubieren otorgado”. *Art .188 del CPC.* (derechoecuador.com, 2012)

METODOLOGÍA

Modalidad

Dentro de la modalidad de metodológica que se han empleado para la descripción, explicación e interpretación de la información referente al tema planteado, y para proponer soluciones al problema.

El trabajo investigativo está respaldada por un estudio y análisis bibliográfico sobre la temática de referencia, para lo cual se tomó en cuenta libros, revistas especializadas y link científicos.

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.

Cuantitativa, categoría no interactiva, diseño análisis documental, porque en la investigación se analizarán y valorarán documentos como las inscripciones de títulos, actos y contratos, los cuales se recopilan, clasificaran y se seleccionaran lo más relevantes para luego analizarlos a profundidad y luego sintetizar lo más importante que aporte en el desarrollo del estudio.

Métodos de investigación

Métodos Teóricos

Histórico y Lógico.- La síntesis de estos dos métodos posibilita estudiar y sistematizar la información sobre la regulación de las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad.

Análisis y Síntesis.- Se lo emplea debido a que se analizará información obtenida de herramientas investigativas, las cuales pueden ser encuestas y entrevistas, de esta manera realizar un análisis exhaustivo con el de descubrir sus particularidades y cualidades esenciales, posteriormente la síntesis permitirá volver a integrar las partes y sugerir una nueva estructura de esos objetos como un todo.

Inducción y Deducción.- La inducción permite 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 las disposiciones legales contenidas en normas jurídicas de inscripciones de Títulos, Actos y Contratos en el Registro de la Propiedad.

Métodos Empíricos y técnicas:

Observación: Para obtener información directa del objeto de estudio se aplica esta técnica investigativa, la misma que brinda una percepción de los fenómenos, para así proporcionar conocimiento de las propiedades y relaciones del objeto que se observa.

Entrevista: Herramienta que permite de manera directa obtener información de personas inmersas en la labor que se lleva a cabo en un Registro de la Propiedad. Para ello se realizará cinco entrevistas a Notarios ubicados en la Ciudad de Manta, quienes brindaran datos relevantes sobre la problemática objeto de estudio.

Población y muestra

El universo objeto de estudio está enfocado a 5 personas las cuales se describirán en el siguiente cuadro:

Tabla 1. Población objeto de estudio

DESCRIPCIÓN	No.
Registradores	3
Notarios	2
Total de población	5

AB. JAIME ENRIQUE DELGADO INTRIAGO
EX REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD-MUNICIPAL
AGOSTO 3 DEL 2011 AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015

ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?

Antes que nada, tengo que conceptualizar lo que entiendo por principios registrales que para mí son esas normas, esos procedimientos, lineamientos, que nos van a llevar a inscribir un acto o contrato. Entre los principios registrales menciono el de **rogación**, que como su nombre lo indica es la solicitud que hace la persona interesada ante el Registrador del Cantón donde se encuentre el bien inmueble, para que el acto y el contrato sea inscrito. Luego tenemos el principio de **prioridad** que permite inscribir el documento que se presenta primero en el Registro. El principio de **especialidad**, nos da la pauta para inscribir ese acto o contrato. Principio de **tracto sucesivo**, el que nos habla de una serie de actos o cadenas al que le lleva el documento. El principio de **publicidad**, el de **legalidad** entre otros.

2. ¿Cree usted que la Seguridad Jurídica es una garantía, y por qué?

Por supuesto que la seguridad jurídica es una garantía, es muy importante con ella como su nombre lo indica se da seguridad a los diferentes actos de las personas en sus diferentes trámites inmobiliarios, así debemos considerar como prioridad la revisión minuciosa de los actos a inscribir para con esta revisión proceder a inscribir o a negar su inscripción y así conseguir esta garantía que el ciudadano espera de este registro, que es dar seguridad jurídica a su acto inscrito.

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Con la inscripción del acto o contrato se cierra el ciclo de la constitución del derecho real, porque el derecho real no tendrá la eficacia erga omnes si no se inscribe.

4. ¿Qué tipo de problemas se suscitan que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción?

Un acto o contrato celebrado por el Notario o la Notaria, en la que éste o ésta haya inobservado un requisito indispensable, esa escritura será devuelta, por ejemplo en el caso del pago de alcabalas, tanto Notarios como Registradores debemos de revisar minuciosamente porque la ley indica que si no lo hacemos seremos sancionados tal como lo prescribe el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).

5. ¿Cuáles son los correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción?

En el caso de haber observado un documento Notarial por no cumplir con requisitos que la Ley Notarial le indica y la ley registral me exige a mi como Registrador para poder inscribir determinado acto o contrato, mediante nota devolutiva se le entrega al usuario para que concurra donde el Notario que le ha elaborado el documento y proceda a corregir o a insertar en su protocolo tal o cual documento habilitante que le faltó complementar para que al documento se lo proceda a inscribir.

AB. CESAR PALMA SALAZAR
REGISTRADOR (E) DE LA PROPIEDAD
JULIO A NOVIEMBRE DEL 2015

ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?

Los principios del Derecho Registral en nuestro País se utilizan para la interpretación del derecho, interpretación que se encuentra sustanciada por la Constitución, el Cootad y la Ley Registral. A fin de que el registrador cumpla con su función de registrar los actos y contratos que ingresan a su registro, por lo que deberán observar en su procedimiento los principios registrales existentes, entre los que destaco el de rogación que es la presentación del documento por parte del usuario o interesado en que ese acto o contrato se lo inscriba. Se indica en el principio de Prioridad que todo documento que sea ingresado al registro debe ser inscrito con prelación a cualquier título presentado subsiguientemente. El de legalidad que le da la pauta al registrador de inscribir actos o contratos solamente los títulos que reúnan los requisitos de fondo y de forma establecidos por la Ley. Principio de publicidad nos da la pauta que la fe pública registral protege la certeza jurídica que muestra la información asentada en el registro en sus asientos, esta información da fe pública y puede ser consultada por cualquier persona.

2. ¿Cree Usted que la Seguridad Jurídica es una garantía, y por qué?

Indiscutiblemente que la seguridad Jurídica es una garantía porque se trata del conjunto de requisitos, condiciones, elementos o circunstancias que debe de emitir el registrador para el efecto de proceder a inscribir un título que contiene un acto o contrato.

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Un documento autentico hace fe por sí mismo. Los actos inscritos van a producir todos los efectos. Las relaciones jurídicas producen efectos entre las partes que han

sido parte de una relación jurídica plasmada en el acto o contrato a inscribir, es decir los efectos del acto o contrato está limitado a los contratantes.

4. ¿Qué tipo de problemas se suscitan que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción?

El registrador de la Propiedad de acuerdo a lo que estipula el Artículo 11 de la Ley Registral que indica que entre los deberes y atribuciones del registrador está la de inscribir en el registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse por ejemplo si los impuestos que causen la celebración del acto o contrato no han sido pagados de acuerdo con la Ley o si el documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo. Suscitándose con estos antecedentes la negativa que hará constar el Registrador al final del título que fue ingresado para su inscripción, y solicitarle a un Juez competente, mismo que examinará las causas de la negativa y emitirá su resolución, la que será notificada al Registrador y si esta ordena la inscripción se procederá con la misma.

5. ¿Cuáles son los correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción?.

Los correctivos que se realizarán en el acto o contrato para proceder a inscribir serán los que se hayan observado por parte del Registrador al momento de hacer su calificación registral, debiendo el usuario solicitar ante Notario u otra Autoridad Administrativa para que este título o documento cumpla con la formalidad relativa de documento autentico y sea inscrito en el registro correspondiente.

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI
REGISTRADOR (E) DE LA PROPIEDAD
DICIEMBRE DEL 2015 A JUNIO DEL 2016

ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?.

Los principios registrales son las orientaciones, lineamientos del sistema registral, resultado de la condensación jurídica de un sistema registral de un país determinado en este caso de nuestro País Ecuador. Como registrador destaco el principio de rogación que indica que las inscripciones en un registro determinado se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir que no impera la voluntad del Registrador, por lo tanto la solicitud del interesado es necesaria. Luego viene el principio de prioridad que son los derechos que otorgan los registros por la fecha de su presentación así se cumple el apotegma jurídico: “El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho”. Uno de los principios muy importantes a mi parecer es el de la calificación registral que consiste en el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el Registrador respecto al acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que reposan en su Oficina, que consiste en los asientos pre-existentes. Al tener en consideración los diferentes principios que nos trae la actividad registral, daremos seguridad jurídica a los actos, contratos que procedamos a inscribir en el Registro pertinente.

2. ¿Cree Usted que la Seguridad Jurídica es una garantía, y por qué?

Lógicamente que la seguridad jurídica es una garantía que todos los ecuatorianos buscamos y esperamos que se alcance en la inscripción de los actos y contratos inmersos en los documentos ingresados para su inscripción.

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Una vez que se inscribe el documento se presume que el derecho existe. Por medio de la inscripción de los títulos traslativos de dominio y de constitución de los otros derechos reales en el Registro de la Propiedad, opera la modificación real, en virtud que la inscripción constituye el modo de adquirir denominado tradición, y luego de esa inscripción, nadie podrá desconocer (excepto mediante sentencia ejecutoriada) la adquisición del derecho que constare en el título inscrito que a su vez está sustentado en la cadena de transmisión de dominio.

4. ¿Qué tipo de problemas se suscitan que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción?

Inconvenientes que se presentan con el instrumento presentado que contiene un acto o contrato, toda vez que al Registro de la Propiedad solo tienen acceso instrumentos, títulos o documentos públicos que pueden ser notariales, judiciales o administrativos. En el caso de los documentos Notariales, el Notario para celebrar o autorizar una escritura pública debe observar formalidades que, entre otras disposiciones legales, están establecidos en los Artículos 27, 28 y 29 de la Ley Notarial. En el caso de una escritura pública presentada al Registro de la Propiedad puede evidenciar motivos de nulidad por haber omitido el Notario cumplir con determinados requisitos al momento de su celebración, es decir, los requisitos necesarios para que el instrumento tenga valor y haga fe por sí mismo, pues esa omisión, el artículo 48 de la Ley Notarial, la sanciona con la nulidad del instrumento. Por lo tanto, si el Registrador de la Propiedad, al examinar la copia de la escritura pública presentada para su inscripción, advierte algún caso señalado en el Artículo 48 de la Ley Notarial, deberá negar la inscripción, porque al estar afectada la escritura pública con una causal de nulidad expone a la inscripción a que sucumba ante el órgano judicial respectivo al declararse nulo el instrumento, si esta se llegare a practicar admitiéndose un documento en esas condiciones.

5. ¿Cuáles son los correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción?

Los correctivos que se deben de tomar para celebrar actos o contratos y permitir su inscripción es que estos deben celebrarse cumpliendo ciertos requisitos o formalidades señalados por la Ley. Así el acto o contrato está permitido pero la Ley ha establecido determinadas condiciones bajo las cuales debe celebrarse. Así, si se omiten requisitos o condiciones establecidas en la Ley la sanción puede ser de dos tipos: nulidad absoluta o nulidad relativa. En nuestra legislación, por regla general, toda persona es legalmente capaz para contratar y contraer obligaciones, excepto aquellas que la misma ley ha declarado incapaces, en cuyo caso, estas para la celebración de actos o contratos deben observar determinadas formalidades. Por ello ante la presencia de una incapacidad la ley exige el cumplimiento de

determinados requisitos para que aquellos puedan comparecer, y además quienes comparecen por el incapaz, deben de cumplir con ciertas condiciones adicionales a fin de suplir la insuficiencia de la capacidad del contratante.

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO MANTA

ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?

Los servidores públicos, las Instituciones del Estado, sus Organismos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución tal como lo prescribe el Artículo 226. El principio de rogación es la petición de inscripción de aplicación general, el artículo 31 de la Ley Registral le indica al Registrador que los interesados pueden pedir la inscripción por sí, o por medio de personeros o de representantes legales del acto o contrato. El Artículo 41 de esta misma Ley indica que 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 la actividad registral se contemplan otros principios que los indicaré sin ahondar mucho en su conceptualización, entre los que tenemos el de legalidad, tracto sucesivo, calificación registral...etc. Principios

que al ser contemplados por el Registrador harán de esta función una actividad loable, digna del funcionario público que ocupe dicho cargo.

2. ¿Cree Usted que la Seguridad Jurídica es una garantía, y por qué?

Por supuesto que la Seguridad Jurídica es una garantía hacia los documentos e instrumentos respecto a los actos que deben registrarse, garantía que está dada porque el documento accede a un segundo archivo público a cargo del Registrador de la Propiedad, aunque por disposición de la Ley no se lo guarde o archive pues se lo debe devolver al interesado como lo indica el artículo 47 de la Ley de Registro y el Artículo 710 del Código Civil. Luego de haber efectuado la calificación registral se procederá con la inscripción, función específica de la tradición, publicidad, otorgándole además la garantía de seguridad del instrumento respectivo.

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Los efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene fines específicos: tradición, publicidad, solemnidad para ciertos actos o contratos, y por último, garantía de autenticidad y seguridad de los títulos inscritos, para que la inscripción sea legalmente admisible debe desembocar en cualquiera de esos fines señalados por la Ley de Registro. Por lo tanto, si con la inscripción se persigue la tradición del dominio u otro derecho real, se requiere como condición sine quanon que el tradente conste como titular del dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, pues si el tradente no constare como titular del derecho inscrito y se llegare a practicar la inscripción ésta no produciría el desplazamiento del derecho del patrimonio del tradente hacia el patrimonio del adquirente, efecto que es propio del modo de adquirir denominado tradición, y el adquirente no habría adquirido nada.

4. ¿Qué tipo de problemas se suscitan que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción?

Los documentos notariales han sido clasificados en atención a los tipos determinados por nuestro ordenamiento jurídico como idóneos para portar un acto o contrato que requiere trascendencia registral, tales como son: La escritura

pública, la protocolización, el acta notarial y la razón notarial. En cuanto a la calificación registral, sobre los documentos notariales se debe examinar la parte formal, esto es, si en el otorgamiento del instrumento público se han observado los requisitos previstos en la ley, toda vez que la omisión de alguno de ellos acarrearía la nulidad del instrumento notarial, en el caso de la escritura pública, el Artículo 29 de la Ley Notarial le indica al Notario las exigencias que debe de cumplir al momento de su redacción, mientras que el Artículo 48 de la misma Ley, señala cuales son algunas de esas exigencias que no se pueden omitir, porque acarrearía la nulidad del instrumento. En cuanto a las protocolizaciones, la ley en casos puntuales, señala que determinados actos que constan en documentos judiciales o administrativos, para que tengan trascendencia registral deben constar protocolizados, con lo cual el documento judicial o administrativo queda archivado en el protocolo del notario, pudiendo citar, el auto de adjudicación por remate dictado en la fase de ejecución para el cual la ley dispone su protocolización, o la protocolización de las resoluciones sobre autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbano o urbanizable, según el artículo 470 COOTAD. Así el Artículo 41 de la Ley Notarial, señala la formalidad que debe cumplirse para extender la copia de una escritura pública de una protocolización. Todas estas disposiciones permiten cumplir la exigencia del Artículo 706 del Código Civil respecto a presentar al registro copia autentica del título respectivo. En lo que respecta a las actas y razones notariales se debe observar lo indicado en el Artículo 18 numerales 10-12-21-23 y 27 de la Ley Notarial.

5. ¿Cuáles son los correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción?.

La Ley Notarial ha señalado que la voluntad de los contratantes en determinados casos debe expresarse en forma solemne, es decir, por medio de instrumentos públicos, los cuales constituyen el vehículo idóneo para transportar las declaraciones de voluntad de los contratantes, por lo que el contrato si no se lo expresa en la forma solemne, no se cumple con uno de los elementos esenciales para la existencia del acto o contrato, e inclusive la doctrina considera al acto como inexistente. Si no se cumple a plenitud con la forma solemne, es decir, si se omiten ciertos requisitos o formalidades previstos en consideración al acto o contrato en sí mismo, independientemente del estado o calidad de los contratantes, estamos

frente a un acto que puede tener existencia pero que carece de valor y no puede surtir efectos y por eso la Ley lo sanciona con la nulidad absoluta, según el artículo 1697 del Código Civil. Por ello los correctivos que debe realizarse en el proceso o elaboración del acto o contrato debe efectuárselo con aquel documento o título que se sancione con la nulidad relativa, que es la que nos permite realizar dichos alcances al documento.

DR. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SEPTIMO MANTA

ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son los principios del Derecho Registral que debería tomar en consideración el Registrador de la Propiedad en Ecuador para proceder a inscribir actos y contratos?.

Uno de los principios con los que empieza o se procede a inscribir actos y contratos en el Registro de la Propiedad, es con el principio de rogación, mismo que permite actuar al Registrador de petición de parte del interesado. Por lo tanto existen actividades que deben realizarse ellas forman parte de un proceso para el caso específico llamado proceso de inscripción, que arranca con la anotación misma del documento presentado en el libro de repertorio en el que está presente el principio de rogación, continúa con el principio de calificación registral determinando las acciones de acuerdo a lo que estipula el artículo 11 de la Ley de Registro y que culmina con el principio de inscripción señalado en los Artículos 41-42 y 44 de la Ley Registral o la negativa (calificación desfavorable) que la señala el Artículo 11 inciso 9 de la Ley de Registro.

2. ¿Cree Usted que la Seguridad Jurídica es una garantía, y por qué?

La Seguridad Jurídica por supuesto que es una garantía, porque ésta va de la mano con la garantía de autenticidad, para ello se requiere que tanto el Registrador de la Propiedad como sus colaboradores ejerzan adecuadamente la calificación registral, en virtud que solo así la inscripción practicada surtirá los efectos señalados por la Ley.

3. ¿Cuáles son los efectos que produce la inscripción en el registro de la propiedad?

Los efectos que produce la inscripción del acto o contrato calificado por la Ley como inscribible, exteriorizado siempre en un título, documento o instrumento público que provengan de la vía judicial y administrativa. La inscripción produce el efecto jurídico de que se constituya en el modo de adquirir el dominio de la tradición, garantizándose la autenticidad y seguridad del título. Se deberá constatar que el documento presentado tenga la calidad de auténtico, evitando que accedan documentos no valorados como auténticos y evitando así inscripciones de actos que no tengan trascendencia registral o que no produzcan los efectos legales propios de la inscripción.

4. ¿Qué tipo de problemas se suscitan que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción?

Luego de haberse ejecutado la calificación registral dentro del marco establecido por la Ley, si aquella es desfavorable, en este caso el Registrador de la Propiedad está obligado a sentar negativa a la inscripción del acto o contrato, con sustento en la causal que recoja el impedimento para practicar la inscripción traditiva o publicitaria. Por ejemplo, en el caso de no haberse pagado los impuestos que causa el acto o contrato de acuerdo con la ley y los demás numerales que indica el Artículo 11 de la Ley Registral. Si se trata de un documento notarial, específicamente la escritura pública puede estar afectada de nulidades absoluta o relativa.

5. ¿Cuáles son los correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción?

La inscripción en el Registro de la Propiedad de un contrato que constituye título traslativo de dominio o de otro derecho real sobre inmuebles, significa tradición, o sea, modo de adquirir el dominio u otro derecho real; sin embargo en ciertos casos, esa inscripción desempeña además el papel de solemnidad de los actos jurídicos, sin la cual aquellos actos no tienen existencia jurídica. Por lo tanto el Registrados está obligado a calificar previamente los documentos y actos que deben o pueden conducir a una inscripción, la ley presume que el Registrados así debió proceder,

que el Estado garantiza la autenticidad y seguridad de los instrumentos y documentos registrados, pues el mismo ordenamiento jurídico como contrapartida condiciona al registrador a que actúe cumpliendo las funciones específicas; ya que si no actúa así deberá responder directamente por los perjuicios ocasionados si practica una inscripción que no merece la presunción legal de autenticidad y seguridad, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley de Registros.

Análisis de los resultados de la Entrevista.

De acuerdo a la información recabada de la entrevista realizada a tres Registradores de la propiedad y dos notarios, indicaron lo siguiente:

De acuerdo al criterio de los entrevistados manifestaron que los principios del Derecho Registral que se utilizan para la interpretación del derecho que más señalaron es el de rogación que como su nombre lo indica es la solicitud que hace la persona interesada ante el Registrador del Cantón donde se encuentre el bien inmueble, para que el acto y el contrato sea inscrito. Acciones de acuerdo a lo que estipula el artículo 11 de la Ley de Registro y que culmina con el principio de inscripción señalado en los Artículos 41-42 y 44 de la Ley Registral o la negativa (calificación desfavorable) que la señala el Artículo 11 inciso 9 de la Ley de Registro. También se nombraron los principios de prioridad, especialidad tracto sucesivo, publicidad y legalidad.

Los entrevistados indicaron que la seguridad jurídica es la garantía en los diferentes actos de las personas en sus diferentes trámites inmobiliarios, para ello deben realizar una revisión minuciosa de los actos a inscribir o dar la negación, esta última se da por el notario o notaria la que éste o ésta haya inobservado un requisito indispensable, de esta manera se cierra el ciclo de la constitución del derecho real.

Entre los correctivos que deben realizarse en los procesos de acto o contrato para cumplir con la inscripción, en el caso de haber observado un documento Notarial por no cumplir con requisitos que la Ley Notarial le indica y la ley registral le exige a los registradores para poder inscribir determinado acto o contrato, mediante nota devolutiva se le entrega al usuario para que concurra donde el Notario que le ha elaborado el documento y proceda a corregir o a insertar en su protocolo tal o

cual documento habilitante que le faltó complementar para que al documento se lo proceda a inscribir.

También indicaron que se debería realizar en el proceso o elaboración del acto o contrato debe de efectuárselo con aquel documento o título que se sancione con la nulidad relativa, que es la que nos permite realizar dichos alcances al documento.

La información antes mencionada permite determinar el cumplimiento de los objetivos, donde se planteó el análisis de los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades Administrativas y Judiciales, para lo cual los entrevistados indicaron que es necesario cumplir con los principios del Derecho Registral donde el Registrados de la Propiedad, entre los cuales resaltaron los principios de rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, publicidad y el de legalidad, con el fin de dar el visto bueno la inscripción o negación el acto o contrato.

En lo concerniente al objetivo dos, sobre la protección de los derechos constituidos o que se vayan a constituir, los entrevistados indicaron que para proceder a la observación de la documentación, deben alinearse de acuerdo a los principios, a la Ley de Registro y Código Civil, de esta manera se podrá dar las garantías jurídicas el acto o contrato para la inscripción.

Para establecer la tradición de dominio de bienes raíces así como los otros derechos reales y verificar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse, cumpliendo ciertos requisitos o formalidades señalados por la Ley, el Registrador de la Propiedad debe realizar una observación minuciosa de los documentos presentados por los interesados para proceder a la inscripción.

CAPITULO III

CONCLUSIONES:

Una vez revisados y analizados los principios que rigen la actividad registral en el Ecuador, y que los registradores de la propiedad aplican son los de rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, publicidad y legalidad de acuerdo a la información obtenida del proceso de entrevista. Por lo tanto la principal función que cumple la inscripción en el Registro de la Propiedad es servir de medio de transmisión del dominio y de los derechos reales. Podemos decir un alto porcentaje que se practica en el Registro de la Propiedad, la que ocupa la mayor actividad es la inscripción traditiva de dominio.

Los títulos que operan para darse la inscripción son títulos traslativos de dominio, donde los títulos pueden ser a título oneroso (la venta-permuta) o a título gratuito (donación). Para lo cual el interesado debe presentar la documentación requerida y la misma que debe ser observada minuciosamente para dar paso a la inscripción o negación, de acuerdo a la ley Notarial, así lo manifestaron los entrevistados en el proceso de encuesta.

En la Ley de Registro del año 1966 de acuerdo con el Código Civil contemplaban que cuando el Registrador efectuaba la calificación registral, él tenía que elaborar un asiento de inscripción, por lo tanto, en el Ecuador esta actividad de inscribir se materializa con un asiento registral. En ese asiento registral el registrador tenía que considerar fecha, nombres y guardarlo en LOS LIBROS DE REGISTROS. El Principio de especialidad tiene un antes y después, si tomamos como referencia la LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS Y DATOS PUBLICOS (SINARDAP), este principio lo podemos analizar con el antes de esta ley y con el

después de esta ley. El Principio de especialidad tiene como objetivo que los asientos registrales sean claros, concretos y para eso el principio de especialidad recurre a tres elementos, y son:

- a) A la cosa
- b) A la persona
- c) Al acto o contrato.

Privilegia estos tres elementos como los más importantes a la hora de elaborar el asiento registral, por lo tanto el principio de especialidad va dirigido al asiento registral. Por lo tanto es un principio que debe aplicarse en toda calificación registral para proceder a inscribir actos y contratos, así lo indicaron los entrevistados en la pregunta 1.

Tanto el código civil de 1930, de 1950 y el del 2005 contemplan que la ley de registro de inscripciones determinará en lo demás los deberes y funciones del registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones. Esta Ley de Registro no se puede ir en un camino distinto al que se señala en el código civil, mismo que sometió a la legislación registral a que cumpla dictando normativas para estas dos acciones: Deberes y funciones del registrador y las solemnidades de las inscripciones. Así el art. 11 de la ley Registral indica de los deberes y atribuciones del registrador, y a partir del Artículo 34 al 49 esta Ley contempla las solemnidades de las inscripciones. De esta manera la labor del registrador de la propiedad podrá evitar errores en la calificación registral, brindando la garantía de la seguridad jurídica en los actos y contratos de las personas en sus diferentes trámites inmobiliarios, así lo manifestaron en la pregunta 2 de la entrevista.

Así en el Ecuador la actividad registral ha venido desde sus inicios siendo normada primero por el Código Civil, luego por la ley Registral y en la actualidad la Ley del Sistema Nacional de Registros y Datos Públicos (Sinardap), mismas que permiten al Registrador o Registradora de la Propiedad tener clara las disposiciones en las que tiene que respaldar su trabajo. Sin embargo se suscitan problemas que el NOTARIO inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan su inscripción, por ello, los entrevistados (Registradores de la Propiedad y Notarios) indicaron que los

correctivos que deben realizarse en el proceso de acto o contrato para permitir la inscripción es la emisión de la nota devolutiva.

Bibliografía

abogadosdeecuador.com. (30 de Abril de 2015). *CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL*. Obtenido de <http://www.abogadosdeecuador.com/codigo-penal/codigo-penal-libro-segundo-V.html>

Asamblea Nacional Constituyente. (19 de Enero de 2012). *COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION*. Obtenido de <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec055es.pdf>

Asociación Española de Abogados de familia, Encarnación Roca i Trías. (2013). *Jurisdicción de familia*. Madrid: Madrid.

Bernad Segarra, L. (2010). *LA PUBLICIDAD HIPOTECARIA, PÁG. 17-18*. Madrid: Madrid.

Biblioteca.jus.gov.ar. (27 de Agosto de 2004). *Código Civil Ecuador*. Obtenido de <http://www.biblioteca.jus.gov.ar/codigocivilecuador.html>

Constitución de la República del Ecuador Asamblea Constituyente 2008. (16 de Febrero de 2016). *Capítulo segundo, Organización del territorio, artículo 265*. Obtenido de http://www.derecho-ambiental.org/Derecho/Legislacion/Constitucion_Asamblea_Ecuador_4.html

Cuadrado L, H. (2003). *El Lenguaje Jurídico, pág 129*. España: eSPAÑA.

derecho-ambiental.org. (16 de Febrero de 2016). *Legislación Constitucional Relevante*. Obtenido de http://www.derecho-ambiental.org/Derecho/Legislacion/Constitucion_Asamblea_Ecuador_3.html

Derechouam.wordpress. (05 de Septiembre de 2008). *Diccionario Jurídico*.
Obtenido de <https://derechouam.wordpress.com/2008/09/05/diccionario-juridico/>

Durán Andrade, R. (2012). *Derecho Registral y Notarial*, pág. 96. Quito: Edinso.

Ediciones legales. (24 de Marzo de 2016). *LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL*.
Obtenido de
http://www.municipiobolivar.gob.ec/images/PDF/base_legal/ley_propiedad_horizontal.pdf

Ediciones Legales. (24 de Marzo de 2016). *LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ART. 10*.
Obtenido de
http://www.municipiobolivar.gob.ec/images/PDF/base_legal/ley_propiedad_horizontal.pdf

función judicial.gob.ec. (14 de Abril de 2015). *LEY NOTARIAL*. Obtenido de
<http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>

funciónjudicial.gob.ec. (14 de Abril de 2015). *LEY NOTARIAL*. Obtenido de
<http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>

Gonzalez Piano, M. d., Howard, W., & Bellin, C. (2012). *Manual de Derecho Civil*,
pag.52. Montevideo: Departamento de publicaciones, Unidad de
COMunicación de la Universidad de la República.

gporellana.gob.ec. (27 de Octubre de 2015). *LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN art.486 literal f*. Obtenido de
<http://www.gporellana.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/LEY-ORG%C3%81NICA-REFORMATORIA-AL.pdf>

gporellana.gob.ec. (27 de Octubre de 2015). *LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, ART.486 LITERAL D*. Obtenido

de <http://www.gporellana.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/LEY-ORG%C3%81NICA-REFORMATORIA-AL.pdf>

gporellana.gob.ec. (27 de Octubre de 2015). *LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, ART. 486 LITERAL A*. Obtenido de <http://www.gporellana.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/LEY-ORG%C3%81NICA-REFORMATORIA-AL.pdf>

gporellana.gob.ec. (27 de Octubre de 2015). *LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, ART. 486 LITERAL C*. Obtenido de <http://www.gporellana.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/LEY-ORG%C3%81NICA-REFORMATORIA-AL.pdf>

gporellana.gob.ec. (27 de Octubre de 2015). *LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN*. Obtenido de <http://www.gporellana.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/LEY-ORG%C3%81NICA-REFORMATORIA-AL.pdf>

hidrocarburos.gob.ec. (31 de Marzo de 2015). *CODIGO ORGANICO INTEGRAL PENAL, COIP*. Obtenido de <http://www.hidrocarburos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/03/5-CODIGO-ORGANICO-INTEGRAL-PENAL-COIP.pdf>

hidrocarburos.gob.ec. (31 de Marzo de 2015). *CODIGO ORGANICO INTEGRAL PENAL, COIP, ART. 557 NUMERAL 6*. Obtenido de <http://www.hidrocarburos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/03/5-CODIGO-ORGANICO-INTEGRAL-PENAL-COIP.pdf>

Llopis Giner, J. M. (2010). *CuaDerno VII Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 22-23. Madrid: Madrid.

Maza Riofrío, Bertha Esperanza. (2013). *REFORMAS A LA LEY DE REGISTRO INCORPORANDO POTESTADES AL REGISTRADOR DE LA*

- PROPIEDAD PARA NEGAR INSCRIPCIONES*. Obtenido de <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/191/1/TESIS.pdf>
- nisimblatobogados.com. (23 de Julio de 2012). *Preguntas frecuentes sobre derecho sucesoral*. Obtenido de <http://www.nisimblatabogados.com/FrontPageLex/libreria/cl0048/61-10537-sucesiones---nisimblat-abogados---bogota-colombia-sucesiones---nisimblat-abogados-sucesiones.htm>
- Oas.org. (04 de Junio de 2012). *Artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Oas.org. (04 de Junio de 2012). *Artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- oas.org. (04 de Junio de 2012). *CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- oas.org. (04 de Junio de 2012). *CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- oas.org. (04 de Junio de 2012). *CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- oas.org. (04 de Junio de 2012). *CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- oas.org. (04 de Junio de 2012). *CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, artículo 476*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- Plaza de García, N. (2012). *Derecho Mercantil, pág. 100*. Quito: Edincos.

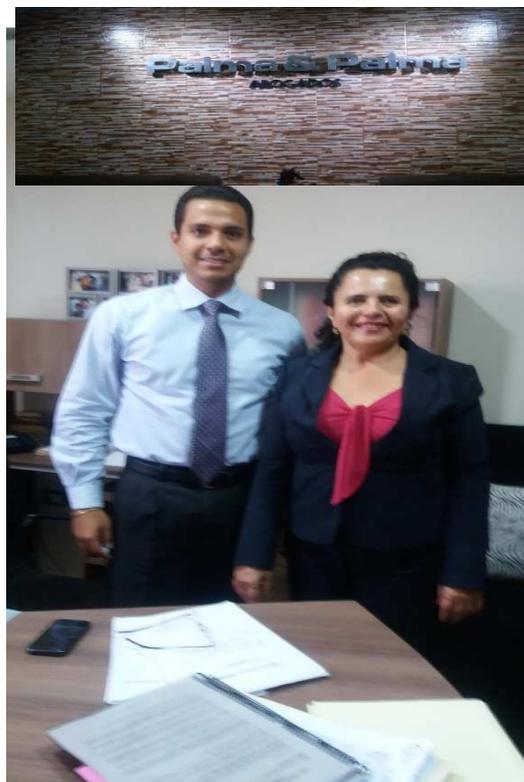
- quitohonesto.gob.ec. (10 de Diciembre de 2014). *La responsabilidad de los servidores públicos y de los oferentes en el proceso de contratación pública*. Obtenido de <http://www.quitohonesto.gob.ec/index.php/component/content/article/8-noticias/ultimas-noticias/208-la-responsabilidad-de-los-servidores-publicos-y-de-los-oferentes-en-el-proceso-de-contratacion-publica>
- Ramajudicial.pr. (18 de Octubre de 2005). *Ley Notarial*. Obtenido de <http://www.ramajudicial.pr/EvaluacionFuncionNotarial/pdf/Ecuador-Ley-Notarial.pdf>
- Real Academia de la Lengua Española. (2010). *Escritura Pública*. Madrid: Madrid.
- RegistroCivil.gob.ec. (2013). *LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA*. Obtenido de <http://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/este-es-14-LEY-ORG%C3%81NICA-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-CONTRATACI%C3%93N-P%C3%9ABLICA-leyes-conexas.pdf>
- Sanoja Granger, J. A. (2016). *Extensión de los efectos del fallo a personas que no hayan sido parte en el proceso*. Obtenido de <http://sanojavilarescritorio.blogspot.com/>
- scmp.gob.ec. (31 de Marzo de 2015). *CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL*. Obtenido de <http://www.scpm.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/C%C3%93DIGO-DE-PROCEDIMIENTO-CIVIL.pdf>
- scpm.gob.ec. (31 de Marzo de 2015). *CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ART. 793*. Obtenido de <http://www.scpm.gob.ec/wp-content/uploads/2015/03/C%C3%93DIGO-DE-PROCEDIMIENTO-CIVIL.pdf>
- tdx.cat. (10 de Julio de 2013). *Capítulo I*. Obtenido de <http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/6840/02Jld02de08.pdf?sequence=2>

- Vaca Andrade, R. (Agosto de 2009). *EL JUICIO EN AUSENCIA*. Obtenido de <http://www.analisisjuridico.com/publicaciones/el-juicio-en-ausencia/>
- Valdes Díaz, C. d. (2014). *De la Permuta y otras figuras afines*, pág. 26-27. México: México.
- Vargas Hinostroza, L. (2013). Notario Séptimo Cantón Quito, Revita judicial.
- Vide C, R. (2008). *Derecho de Cosas*. España: España.
- Vide, C. R. (2009). *Transmisión de la Propiedad y Contrato de compraventa, colección jurídica general*, pág.8. Madrid: Reus S.A. .
- Villalva Plaza, J. (2015). *Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador Tommo 1, Teórica Básica para una buena práctica Registral, con Jurisprudencia, primera edición*, pág. 239-324-383-402. Quito: Jurídica del Ecuador.
- Wipo.int. (19 de Enero de 2012). *ONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION*. Obtenido de <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec055es.pdf>

**ANEXO 1. FOTOS DE ENTREVISTA A REGISTRADORES Y
EX REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE MANTA.**



**AB. JAIME ENRIQUE DELGADO INTRIAGO
EX REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD-MUNICIPAL
AGOSTO 3 DEL 2011 AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015**



**AB. CESAR PALMA SALAZAR
REGISTRADOR (E) DE LA PROPIEDAD
JULIO A NOVIEMBRE DEL 2015**



**AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI
REGISTRADOR (E) DE LA PROPIEDAD
DICIEMBRE DEL 2015 A JUNIO DEL 2016**

**ANEXO 2. FOTOS DE ENTREVISTA A NOTARIOS DE LA
CIUDAD DE MANTA**



**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO MANTA**



**DR. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SEPTIMO MANTA**



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

Yo, **AB CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR** con C.C: # 1305271544 autor(a) del trabajo de titulación: **IRREGULARIDADES DE LAS DISPOSICIONES LEGALES CONTENIDAS EN NORMAS JURÍDICAS DE INSCRIPCIONES DE TÍTULOS, ACTOS Y CONTRATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL ECUADOR**, 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 CARMEN MARIA DELGADO ALCIVAR**

C.C: 1305271544

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	IRREGULARIDADES DE LAS DISPOSICIONES LEGALES CONTENIDAS EN NORMAS JURÍDICAS DE INSCRIPCIONES DE TÍTULOS, ACTOS Y CONTRATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL ECUADOR.		
AUTOR(ES):	DELGADO ALCIVAR CARMEN MARIA		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	AB. BLUM MARIA JOSE Y DR. HERRERA HERREA NICOLAS		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	6 DE ENERO 2017	No. DE PÁGINAS:	97
ÁREAS TEMÁTICAS:	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	TESTIMONIOS-DEMANDA-LEYES		
<p>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): Son innúmeros los problemas que se dan diariamente por la indebida aplicación de la ley registral, ley específica en materia de inscripciones de los diferentes actos y contratos que ingresan al Registro de la Propiedad del Ecuador para la inscripción, ley que se encuentra regulada por el Código Civil, y; la norma vigente estipula que todo acto o contrato que esté viciado en el procedimiento acarrea nulidades que pueden ser relativas o absolutas, consecuentemente los problemas que muchos. El concepto de los actos registrables es un tema bastante delicado, como concepto se mantiene que los actos registrables son aquellos que son exigidos y permitidos por la ley. El usuario acude a las oficinas del Registro de la Propiedad con los testimonios de escrituras pública y al revisar el contenido, el Registrador se encuentra con que el Notario inobservó ciertos requisitos que son necesarios para que el acto o contrato contenga los elementos que permitan la inscripción. Es allí donde surge el problema entre el Registrador de la Propiedad y el usuario. Hay casos en que el Abogado de este usuario redactó una minuta que no está acorde con los presupuestos procedimentales que la ley señala: Ejemplo: En el caso de las liquidaciones de la Sociedad conyugal se plantea y se termina este trámite, pero el Registrador de la Propiedad se encuentra con la novedad que no se ha disuelto la sociedad conyugal. Si no hay disolución de la Sociedad conyugal mal se puede hablar de una liquidación. (Art. 13 Ley Notarial) (PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, 1966). En materia Judicial de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio, en la demanda se detallan medidas y linderos del predio a prescribirse y en la sentencia ejecutoriada se dan otras medidas muy distintas a las que constan en la demanda, es aquí donde surge el inconveniente si se hace prevalecer la demanda o la sentencia. En materia de Sucesiones por causa de muerte, los Notarios en la Provincia de Manabí hablan de la delación de bienes hereditarios, cuando aquello no existe dentro del Código de Procedimiento Civil ni del área notarial. Los Notarios se acogen a una publicación en un periódico y con ello se cree haber cumplido con lo que la ley señala (Artículo 82 Código de Procedimiento Civil)</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0999612966	E-mail: carmendelgadoalcivar@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA		
	Teléfono: 0988811651		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	