

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ABOGADO

**TÍTULO**

Contradicciones entre la Ley del Registro y Ordenanzas Municipales, para su gestión en los  
Registros de la Propiedad, Análisis de casos.

**NOMBRE**

Francisco Oscar Novoa del Pozo

**DIRECTOR:** Francisco José Ruales Calero

Quito, D.M., 2023

## **Resumen**

El Registro de la Propiedad, tiene una función vital dentro de la sociedad, ya que tiene por objeto guardar y dar publicidad el derecho de propiedad que tienen las personas sobre sus bienes inmuebles.

Fines que son delimitados por la Ley de Registro, en su artículo primero, preceptos que son vulnerados por la gestión de algunos registros, mismos que no cumple con aquello que les compete por cuanto sus actuaciones causan perjuicios para los usuarios que requieren de los servicios que ofertan.

En el presente trabajo se analizará una serie de situaciones las cuales dejan en evidencia como los procesos se llevan de una manera ineficiente y en algunas ocasiones de forma contraria a la ley, empezando por la forma en la que se inician los procesos, los obstáculos que se surgen y las situaciones particulares que dejan en evidencia estas falencias.

Es con este contexto que se busca proponer maneras para reducir los incidentes que ocurren en los registros de la propiedad mediante el análisis de la normativa vigente aplicable, es decir, el Código Civil como normativa madre, la Ley del Registro de la Propiedad y las Ordenanzas Municipales que rigen estas entidades de manera particular, acudiendo a procesos comparativos respecto al funcionamiento de otros registros tanto nacionales como internacionales, que puedan ser de utilidad para mejorar la gestión.

La metodología a utilizar en este trabajo será descriptiva y comparativa, utilizando la doctrina y el derecho para analizar las situaciones que se presentan, así como la aplicación de mecanismos, desde las ramas del derecho registral, civil y notarial.

### **Palabras Claves:**

Registro de la Propiedad. Gravámenes. Inscripciones. Gestión Registral.

**Abstract:**

The Institution known as the Property Registry, has a vital function within society, since its purpose is to guard and publicize the rights that people have over their real estate.

However, the management of some leaves much to be desired, since the actions of the same institution cause damage to users who require the services offered. Many are the cases that are going to be analyzed in the present work, beginning with the processes, the obstacles that ensue and situations that demonstrate this shortcomings

It is with this context that we seek to propose ways to reduce the incidents that occur in these registries through the analysis of the applicable current regulations, that is, framed within the current legal framework: the Property Registry Law and the Municipal Ordinances that govern these registries in particular; as well as analyzing the management of other national and international registries, which may be useful to improve management.

The methodology to be used in this work will be descriptive, using doctrine and comparative law to analyze the situations that arise and their mechanisms, from the branches of registry, civil and notarial law.

**Keywords:**

Property Registry, Encumbrances, Inscriptions, Registry Management.

## ÍNDICE

1. Introducción .....	1
1.1 Contexto Histórico .....	3
1.1.1 El modelo inicial .....	3
1.1.2 El modelo Romano, y el primer declive del derecho registral .....	4
1.1.3 El modelo europeo y su evolución .....	5
1.1.4 El modelo español .....	6
1.1.5 El modelo ecuatoriano .....	7
1.1.5.1 El antecedente del derecho registral en Ecuador .....	7
1.2 Comentarios preliminares relacionados a los antecedentes históricos. ....	8
2. Marco Regulatorio .....	8
2.1 Ley de registro y principios adheridos por la doctrina .....	9
2.1.1 Principios de Tradición Sucesiva y Legalidad .....	9
2.1.2 Principio de Publicidad Registral .....	10
2.1.3 Principio de Legalidad .....	12
2.2 La Estructura del Registro y Problemática .....	13
2.3 Problemática en general. ....	14
2.3.1 Dificultades en el ingreso, ideas clave. ....	15
2.3.1.1 Dificultades en la presentación en firma digital en pdf para las solicitudes .....	16
2.3.1.2 Dificultades generables por los requisitos y características de en la presentación de las solicitudes. ....	18
2.3.2 Dificultades que se presentan en la revisión documental .....	18
2.3.3 Dificultades generables por la validación documental y el proceso final de inscripción. ....	20
3. Marco Conceptual .....	21
3.1 Código Civil .....	21
3.1.1 Sobre el artículo 706 .....	22
3.1.2 Sobre el artículo 708 .....	23
3.1.3 Sobre el artículo 711 .....	24
3.2 Ley del Registro. ....	24
3.2.1 La normativa vs ingreso de trámites. ....	25
3.2.2 La normativa vs la forma de los trámites de rectificación. ....	25
3.2.3 La normativa vs la revisión e inscripción. ....	26
4. Casos. ....	27
4.1 Caso del Ingreso de Documentos para rectificatoria de acta. ....	28
4.2 Caso del certificado mal emitido. ....	30
4.3 Caso de la comparecencia del garante. ....	32
4.4 Caso de las actas sin formalidades. ....	33
4.5 Caso de la prenda en un inmueble. ....	34
5. Conclusiones/Recomendaciones .....	36

5.1 La posibilidad de una codificación unificada de la normativa registral .....	37
5.1.1 Particularmente sobre la normativa de los Registros de la Propiedad .....	37
5.2 Comentarios finales sobre los casos. ....	38
5.3 Consideraciones finales .....	39
6. Referencias Bibliográficas .....	40

## 1. Introducción

La realidad y la normativa son las grandes antagonistas de los procesos de abstracción y construcción humana, es por ello y sobre la base de la normativa vigente relacionada con las propiedades, en el que se ha generado un contexto lleno de obstáculos que merman y embarazan el derecho de las personas con relación a ellas.

El motivo de este trabajo, pretende ser un reducto escrito generado por todas esas voces que no pueden ser escuchadas y que han recibido cualquier tipo de respuesta o excusa a pedidos ingresados pero no el servicio que un ciudadano merece.

Esta investigación se funda en el derecho fundamental de la propiedad, reconocido por la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 del artículo 66, que indica:

Art 66: Se reconoce y garantizará a las personas: Numeral 26: Se reconoce y garantizará a las personas:(...) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.<sup>1</sup> (CRE, 2008, Art 66, Num26)

A razón de este precepto, el Estado no solo debe garantizar la capacidad de las personas de poder ser dueñas de lo que estas poseen, sino que estas tengan el poder para ejercer sus derechos sobre estos bienes a su completa satisfacción, evitando limitaciones que sean impropias o ajenas a lo determinado por la ley.

Por esta razón, la antes indicada descripción de la constitución pasa a ser una mera expresión retórica cuando su ejercicio es drásticamente afectado por el exagerado e innecesario control estatal.

Siendo que sus postulados iban originalmente dirigidos para ser una garantía, y cuyo enfoque se ha distorsionado por la existencia de las formalidades y requisitos que han impuesto los registros, los cuales mediante cambios de procedimientos, resoluciones y forma de ejecutar sus actos afectan el manejo de las propiedades, disminuyendo el poder que tiene una persona sobre sus inmuebles. Circunstancia que se presenta por el exceso de documentos innecesarios, establecimiento de plazos incoherentes con la complejidad de asuntos que son simples o el proceso de revisiones y observaciones que complican muchas veces los negocios jurídicos entre los sujetos.

---

<sup>1</sup> Constitución de la República del Ecuador. (2008). Artículo 66, Numeral 26.

Indicadas estas ideas preliminares, tenemos que la Ley del Registro desde el literal el c, del artículo uno nombra como uno de sus fines específicos el siguiente:

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: (...) c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. (Ley de Registro, 1966, Art 1, Lit c)<sup>2</sup>

El antes referido precepto da una pauta para que los registros definan los lineamientos que deben de cumplir los actos que requieran ser marginados siendo ese momento en el que concurren una serie de circunstancias y casos que serán abordados por esta investigación, con un paralelo en las dificultades prácticas y normativas que se presentan en los procesos de ingreso, revisión, registro e inscripción. Dando por resultado el malestar generalizado del usuario.

Esto incide en la innecesaria, necesidad de que los usuarios se contacten con profesionales del derecho para resolver los impedimentos que surgen durante estos procesos, cuando el deber ser, opera para la excepción y no por la generalidad de los actos a inscribir.

Si bien aquello representa un nicho de mercado para nuestra profesión, da paso a que esta sea tratada como una profesión para meros trámites, desnaturalizándola y restándole de esa mística que involucra a una profesión técnica y honorable para ejercer acciones que mejoren la sociedad.

Por ello es trascendente ir abordando la forma en que se presta el servicio del registro de las propiedades, tomando los hechos que suceden en su interior e indicar cómo no se están cumpliendo con las determinaciones establecidas en la misma norma.

Esta praxis en consecuencia busca que desde un análisis legal se genere un grupo de propuestas con miras a que el proceso sea concreto y determinado así como tenga una actividad más eficiente para la forma en que se generan los servicios de la entidad.

---

<sup>2</sup> Ley del Registro. Art 1

Lo anterior, dejará en evidencia los claros problemas que enfrentan esta clase de instituciones, pero aquello serán los elementos que permitan presentar alternativas para dar ajustes puntuales sin perjudicar a la norma general.

## **1.1 Contexto Histórico**

Para entender la existencia de los registros, es necesario realizar una revisión histórica de esta institución, para lo cual se ha generado un contexto sobre el que este trabajo se apoya. En coherencia con lo indicado, se puede indicar que la investidura del registro ha evolucionado en conjunto con sus conceptos por la forma que aquello se involucra con la seguridad jurídica de las sociedades-estado (polis) que lo reconocen o utilizan, hasta llegar a su forma de actividad en la actualidad.

Para efecto, de este grupo de datos, es necesario entender que el derecho registral nace de una necesidad bastante lógica, ya que en la medida que las sociedades se desarrollan, estas requieren más instrumentos para su control, llegando a que con el incremento de procesos pasa a desvirtuarse el reconocimiento de cada privado, regresando a la prioridad de determinar a quién le pertenece cada una de las propiedades con su debido registro.

Aquello representa una actividad de vital relevancia, ya que tanto las autoridades como las personas requieren de determinadas certezas, para poder planificar sus acciones así como el hecho de que un estado pueda generar controles en los aspectos tributarios, sociales, documentales y patrimoniales sobre las cuales estas se ven envueltas.

### **1.1.1 El modelo inicial**

Se considera que los primeros vestigios del derecho registral nacen en las civilizaciones griega y egipcia, siendo la egipcia aquella que precedió a la griega. En la primera podemos encontrar algunos primeros esbozos del derecho registral.

Según Astudillo Pesantes (2009), en la sociedad egipcia se puede identificar los primeros ejemplares de lo que en actualidad se reconoce como los libros oficiales de registro, estos eran libros en “papiro” donde se recogían los actos y contratos que los sujetos generaban para su perfeccionamiento. Con la conquista de la civilización griega ante la egipcia, este derecho sería adquirido y se agregaría la responsabilidad de mantener los documentos de propiedad en resguardo.

De acuerdo a Moisset (2004) (citado por Astudillo Pesantes (2009) menciona que de estas bases se pueden observar las primeras nociones del derecho registral, en civilizaciones que reconocieron la necesidad de crear una entidad proveniente del estado para que mantenga el control y el registro sobre las transacciones que se realizaban a razón de los bienes, así como la importancia de un libro mayor o repertorio donde se pueda consultar sobre el estado de las mismas generando de esta manera un primer esbozo de la clase de actos y contratos que debían de ser inscritos.

No es de extrañar que las bases del derecho registral se hayan generado en estas dos primeras sociedades, ya sea por procesos naturales como los desbordamientos del río Nilo o eventos políticos como la constitución de nuevas ciudades. Las cunas de la sociedad moderna iban necesitando de la delimitación del territorio y formas de control para el manejo de las tierras ya que de estas formas se generaba seguridad para sus integrantes así como protección de todos cuando hayan personas que pretendan el uso de tierras que pertenecían a otros. .

### **1.1.2 El modelo Romano, y el primer declive del derecho registral**

La siguiente modelo de derecho registral provino de los romanos, quienes por sus esquemas de ocupación y tecnificación del control normativo en los actos entre los sujetos, instauraron las pautas reconocer los medios y formas para transferir el dominio producto de la fenomenología formulada por los juristas durante la existencia del imperio, destacando la relevancia que generaron para la publicidad general el derecho de exigir el cumplimiento de ciertos actos así como el desarrollo documental que fue tomando mayor importancia para dar validez a los actos.

A pesar de los adelantamientos en el desarrollo de los actos y las formalidades que debían de cumplirse para producir la transferencia del dominio de los bienes en general, el rol de control del Estado Central en esta temática solo operaba cuando la afectación representaba varios presupuestos y que la parte afectada, activará el proceso judicial por los incumplimientos o falsificación de los actos que los sujetos efectuaban, siendo que este era un control de tipo reproche, esto es la publicidad del proceso para generar ideas de justicia frente a toda la sociedad que a su vez observa la forma de resolver la controversia.

Esta forma de control era un asidero para que germinara el abuso y el cúmulo de circunstancias en reclamos privados que entorpecían el tránsito comercial y a que por falta

de un entidad específica en el control o archivo de estos actos, pasaban a tener suspensiones más prolongadas.<sup>3</sup>

### 1.1.3 El modelo europeo y su evolución

Con la caída del imperio romano, se dio la proliferación de los pueblos germanos en los cuales se generó una fusión entre el derecho romano con el derecho visigodo. Según Astudillo Pesantes (2009) Estos pueblos tomarían la base normativa del desarrollo romano para juntarlas con las formas de derecho mucho más tradicionales de sus pueblos.

El resultado de este ejercicio sumado con el auge de los reinos medievales asentados sobre los territorios que ahora conforman Francia y Alemania, generó la adopción del formalismo y ritualismo romano, sometiendo a que sus ciudadanos tengan que cumplir con una serie de requisitos exagerados para el perfeccionamiento de los contratos, añadiendo el concepto de la investidura<sup>4</sup> definida por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua como: “El acto por el cual una autoridad o funcionario público recibe la titularidad de un órgano (...)”; siendo aquella la manera en la que se adquiere no solo el señorío sobre un órgano sino también sobre los inmuebles.

Es importante acotar que en este modelo se generó la conversión de los actos privados a actos públicos cuando estos fueran solemnes. Ideal que se expandió por todo el continente, con su eventual cambio en los sistemas de control, pasando de un mecanismo que reconocía los actos traslativos de dominio por medio de la buena fe a la creación de instituciones para mantener actos y contratos debidamente inscritos, formando los primeros archivos de los libros registrales de la época cuyo efecto fue permitir la distinción entre el contrato y la persona que los suscribía así como apartados de inscripción para identificar los tipos de inmuebles y gravámenes que tuvieron los bienes inscritos.

Las mecánicas de procesos para organizar las propiedades en las sociedades fueron exponencialmente mejorados en el siglo XVIII, una vez que se cambió la forma de gobierno. Según Martínez (2003) (citado por Astudillo Pesantes 2009) a raíz de la presión social que configuró la revolución de los burgueses contra las monarquías y cuyo mayor evento fue la Revolución Francesa, evento que transformó los conceptos relacionados a la forma para

---

<sup>3</sup> Íbidem

<sup>4</sup> La Real Academia de la Lengua.

desarrollar los estados y la idea de reconocerlo como un espacio para mejorar la vida de quienes lo conforman, formando a la par métodos para modernizar el registro como una entidad pública de corte moderna al servicio de sus ciudadanos.

Así aparecen las llamadas “Oficinas Registrales”, cuya función principal fue sostener un registro que tuviera información clara y determinada de todos los actos traslaticios de dominio con un libro complementario destinado para los gravámenes. Entidades que a su vez tenían autoridades cuya actividad únicamente atendía a este tipo de operación.

#### **1.1.4 El modelo español**

Como bien se ha indicado en el apartado anterior, los territorios asentados en el continente europeo fueron formando procesos para su propio autocontrol, ya que todos los pueblos se extendían de forma descentralizada y creaban sus propios sistemas con ciertas particularidades para su servicio, siendo pertinente para este espacio indicar las ideas claves del funcionamiento desde España, por ser el antecedente previo a las repúblicas latinoamericanas.

De esta manera en España, el modelo utilizado tuvo sus similitudes con las creaciones francesas o alemanas, sin embargo, fue desde el siglo XVI que se muestran los vestigios más trascendentes, como el del Rey Felipe V, quien ordeno que se mantenga un libro de censos e hipotecas muy parecido a un libro registral, conforme lo menciona Astudillo Pesántez (2009) en lo siguiente:

(...) en 1539 se ordena que en las ciudades o villas cabezas de jurisdicción se llevara un libro en el cual consten censos e hipotecas. Estos no tuvieron aplicación efectiva, lo que llevó a Felipe V en 1713 ordenar que los registros debían funcionar en todos los lugares, sean o no cabezas de jurisdicción. (p.26)<sup>5</sup>

Estas oficinas serían el antecedente para los “Oficios o Contadurías de Hipotecas”, mismos que serían llevados por funcionarios escribanos con competencia en cada ciudad, quienes a su vez tendrían la función de definir el catálogo de trámites que debían ser llevados en la entidad en su control.

---

<sup>5</sup>Ibidem

Con estos antecedentes y con el avance histórico del continente europeo, muchas de las tradiciones, instituciones y procesos nacidos de las sociedades europeas fueron trasladadas con la conquista del Imperio Español al continente americano, el cuál receptó lo bueno y malo.<sup>6</sup>

Cabe indicar que esto, no es una crítica, ya que el real sentido de este trabajo es el de reconocer la identidad de nuestros pueblos, que en sus ventajas y desventajas, hace que la cultura sea diversa y rica en alternativas, sin embargo sino se conoce de este pasado y a su vez no se toman las decisiones de los cambios que son requeridos, el efecto será lo que hoy viven los ecuatorianos, un sistema que pasa a ser un peso y no la garantía o seguridad de los actos inscritos.

### **1.1.5 El modelo ecuatoriano**

#### **1.1.5.1 El antecedente del derecho registral en Ecuador**

Para el Ecuador, el modelo se muestra en los tiempos de la colonia, esto es, con las contadurías de hipotecas heredadas del derecho registral español, mismas que surtían las funciones del Registro de la Propiedad, los cuales eran conocidos como los “Anotadores” cuya función era registrar las propiedades en los inmuebles coloniales. Posición comúnmente llevada por los secretarios de los cabildos municipales, figura política que en la sociedad republicana del presente son la base de la formación de los municipios cantonales

Para Baquerizo González (2018), “el primer Registro de la Propiedad en Ecuador se fundó en la ciudad de Guayaquil en el año de 1825” (p.2) pero comenzó sus funciones al año siguiente, cuando se generó el acta de cabildo de Guayaquil, constante en el tomo XXXI de fecha 20 de abril de 1826.

Si bien conocer todos los eventos hasta la modernidad podría ser un tema propio para identificar las doctrinas y sus fundamentos para el registro, este trabajo se enfoca en relación a ciertas problemáticas que provienen de eventos puntuales, precisión que ha este momento se traslada con la finalidad de cohesión y reconocimiento de los campos que se podrían generar para otros procesos académicos. Sin perjuicio de esta aclaración, el siguiente hecho de relevancia fue la Ley de Impuesto de Alcabalas y Tasas de Registros del año de 1928, norma

---

<sup>6</sup> Íbidem

por la cual se cambiaría el título de “Anotadores de hipotecas” para pasar a denominarse formalmente como “Registradores de la Propiedad”.<sup>7</sup>

En el año de 1960, se expediría la Ley de Registro e Inscripciones, primer cuerpo normativo cuyo objeto fue regular esta materia y cuya finalidad fue dar lineamientos puntuales a estas instituciones al definir los mínimos necesarios para los procesos y las responsabilidades de los funcionarios que las manejan. Esta normativa sería reformada, el 28 de octubre de 1966 mediante Decreto Supremo DS 1405 con la que se establecería el modelo aplicado al día de hoy.

En el presente son varios los cantones del país que con el pasar del tiempo han creado sus propias ordenanzas municipales, con el fin de poder regular los aspectos organizativos y funcionales de sus registros, cada uno manteniendo de base la Ley del Registro cuyos criterios sirven de base para esta normativa pero con la problemática de existir otros elementos que son agregados por conveniencia de cada municipio y que son parte de la necesidad de mostrar alternativas que se traen a colación por esta investigación.

## **1.2 Comentarios preliminares relacionados a los antecedentes históricos.**

Tomando estos breves hallazgos históricos sobre la forma en que se ha constituido la institución del Registro de la Propiedad, en la actualidad se ha podido observar que varios de los conflictos que existen al día de hoy provienen de esa profunda raíz relacionada a la forma en que se constituyeron estas entidades.

Esto es, por un lado el hecho práctico de una agencia de control estatal centralizada que permite defender el derecho de propiedad frente a terceros, (sistema francés) mientras que por otro lado se observa su actividad descentralizada sin un criterio común por el efecto propio de la actividad de lo que antes eran los cabildos (sistema español) que a la par generan criterios difusos y variados. Tomando también en consideración el agregado romano de los formalismos involucrados en la actividad de estas entidades.

## **2. Marco Regulatorio**

---

<sup>7</sup> Íbidem

Este apartado se iniciará con una revisión de principios doctrinales para mostrar la estructura que determina la norma y los problemas generales que se generan por los postulados institucionales manejados por cada autoridad.

## **2.1 Ley de registro y principios adheridos por la doctrina**

Para abordar esta temática, lo principal es efectuar un análisis de la ley y cotejarla con la operación de un registro en el Ecuador, misma que deberá identificarse con los principios reguladores del derecho registral, de esta manera el artículo 1 de la Ley del Registro<sup>8</sup> se mencionan los objetos del registro, en lo siguiente:

“Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: **a)** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **b)** Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, **c)** Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.”(Ley de Registro, 1966, Art 1)

Aun cuando la ley no los denomine como objetivos estos pueden ser homologados a principios que se utilizan en otras regulaciones y doctrinas que las abstraen y que para efectos de este trabajo serán desglosadas tomando de referencia cada literal con sus paralelos en otros países o doctrinas.

### **2.1.1 Principios de Tradición Sucesiva y Legalidad**

“a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos” (Ley de Registro, 1966, Art 1, Literal a)

El primer objetivo de la ley, tiene que ver con los principios de tradición sucesiva y legalidad, principios que concuerdan con los procesos de control previo a una inscripción.

---

<sup>8</sup> Ley del Registro. Art 1

El principio de tradición sucesiva, puede reconocérselo en el derecho registral cubano, mismo que consta regulado por la Resolución 114 del año 2007, cuyo artículo 24, determina : “Para la inscripción de un derecho es necesario que conste previamente inscrito el derecho de su causante o transferente” (Resolución N.º 114/07 Organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad, 2007, Art 24)

El precitado artículo de norma extranjera se relaciona con el objetivo indicado en este subtema, puesto que una de las razones fundamentales de esta entidad es, el de sostener un archivo categorizado de todos los actos y contratos que la ley le faculte a inscribir, así pues, se vuelve un medio para asegurar la tradición del dominio y la constitución de gravámenes.

Puesto que, en el poder de certificar, los registradores deben de entender que se contiene la obligación de indicar la historia de los inmuebles, sus afectaciones y propietarios ya que ellos son los custodios de la información y vida de las propiedades.

Siendo la antes detallada facultad la base para que las personas que quieran negociar o disponer de un inmueble, conozcan cuál es el antecedente de los bienes y en el caso de existir afectaciones, impugnar aquello que les perjudique, sea para evitar conflictos o para exigir lo que corresponda.

Es importante agregar que para una correcta operación del principio de tradición sucesiva se requiere la aplicación del principio rogatorio, definido por Pérez Fernández del Castillo (1990) como:

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. (...) Este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

En concordancia con lo anterior, una vez hecha la petición , el registrador está obligado a supervisar y exigir que la documentación se encuentre aparejada de manera formal e integral con la solicitud o acto a realizarse con todos los documentos habilitantes que por el tipo de acto se requiera. Siendo aquel postulado importante ya que da la pauta de cómo funciona el derecho registral, esto es, que su actividad es de tipo dispositivo, si no hay petición no hay proceso.

### 2.1.2 Principio de Publicidad Registral

“Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio;” (Ley del Registro, 1966, Art 1, lit b)

Respecto al segundo objetivo de la ley, de su solo texto se puede apreciar razones por las cuales, se puede inferir que la publicidad es uno de los principios de derecho registral de mayor importancia. El autor Gonzales Barrón (2015) indica que:

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares. (p.128)<sup>9</sup>

De esta afirmación cabe recoger aspectos principales como el de la divulgación de un derecho, ya que mientras más transparente y orgánica es la información de respaldo que se tenga de las propiedades, mayor grado de certeza y seguridad se podrá generar en las entidades encargadas de su control, siendo aquel un instrumento para que los privados puedan resolver los conflictos para oponer derechos delante de terceros y en consecuencia pasa a ser una herramienta crucial para la defensa de aquello que le corresponde a cada parte.

Este principio se ve complementado con el que los doctrinarios refieren como principio de prioridad, mismo que reconoce que lo primero que se registra tiene más peso que lo que llega en retraso, aun cuando el derecho de este segundo sea anterior al del primero en mérito del día que se celebró el acto.

La norma tiene por premisa establecer que, quien tuvo más cuidado, tiene mejor derecho para que se le protejan sus intereses, dejando en un segundo plano el día en que genero el evento, ya que lo que más peso tiene es el acto registrado.

Es aquel presupuesto, el que reconoce que los actos registrados tienen un valor probatorio superior al momento de una disputa relacionado a los derechos de un bien no registrado, ya que en respecto a quien no inscribe, el retraso hace generar un *fumus iuris* de un posible falseamiento de información por seguir menos controles que el que se esforzó en

---

<sup>9</sup> Gonzales Barrón, Gunther (2015). Bases fundamentales del derecho registral.

cumplirlos, buscando con ello delimitar márgenes de protección a la seguridad jurídica frente a los inmuebles. Siendo de claridad para el derecho, el aforismo tomado del diccionario de aforismos romanos de Cisneros Farías (2003):

PRIOR IN TEMPORE, POTIOR IN IURE. Primero en tiempo, primero en derecho. Regla básica en los derechos reales de garantía, y particularmente en materia de hipotecas, expresiva de que el derecho de prenda o hipoteca constituido primeramente ha de ser preferido a los que se constituyen con posterioridad (...)(p-97).<sup>10</sup>

Del cual podemos obtener el enfoque de la publicidad, ya que al cumplir con mantener la existencia de información relevante respecto de un bien, se pueden cumplir con dos fines particulares, el primero para que sea inteligible el derecho, es decir que se pueda tener acceso y pueda ser conocido por todos; y, el segundo fin el de exteriorizar situaciones jurídicas en favor de determinadas personas, en este caso los interesados.

Para finalizar este principio, es de indicar que la publicidad es una labor estatal, que involucra varias obligaciones o responsabilidades, entre las cuales entra la de evitar conflictos, siendo que el registro debe ser la garantía de sus ciudadanos.

Tomando en consideración que uno de los temas más difíciles de los hombres, es el tener un lugar para hacer sus actividades, ya que como especie, esta ha sido un grupo de seres errantes en el mundo. Afectados por cualquier circunstancia, siendo que para cada sujeto, la obtención de propiedades, es y ha sido un lucha social constante y así, si la estructura social denominada como estado, a los privados no les reconoce a los propietarios aquello que les costó obtener, el claro resultado a ese incumplimiento, es la regresión al estado de violencia entre los particulares.

### **2.1.3 Principio de Legalidad**

“Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.” (Ley del Registro, 1966, Art 1, Lit c)

Cumplido el principio anterior tomaremos el tercer objetivo por ser parte de las actividades internas de toda entidad registral entendiendo que esta surge del principio de legalidad. que en derecho registral es definido por Erazo (2021) como: “la función calificadora

---

<sup>10</sup> Cisneros Farías. G. (2003). Diccionario de Frases y Aforismos Latinos.

del registrador ya que aquí se examina, si los documentos cumplen con las solemnidades correspondientes para su validez previa inscripción.”(p.20)

Idea clave para la autorización e inscripción de actos porque de aquella depende el resultado de todo el proceso, pues cumplido ciertos requisitos iniciales, el proceso pasa al análisis jurídico del funcionario que observará si la documentación cumple con lo que la norma exige para asegurar la total validez de la escritura, pudiendo este, suspender, negar o inscribir la escritura. Con lo cual concluyen las actividades internas de la entidad como medio para la transferencia de dominio o constitución de gravámenes.

En línea de lo anterior. la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, en su artículo 4 denomina a este principio como el Principio de la responsabilidad de la información, y define como responsabilidades de los registros:

Art. 4.- Responsabilidad de la información. - Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. **Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros.**<sup>11</sup> (Énfasis añadido) (Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, 2010, Art 4)

## 2.2 La Estructura del Registro y Problemática

Con todo esto en mente, y a manera de síntesis, el funcionamiento del Registro de la Propiedad, gira entorno del principio rogatorio, siendo que el trámite inicia con la presentación de una solicitud ante la autoridad, a lo cual le sigue un proceso de revisión, para cumplir con una sensación de control jurídico, donde se ejercita el poder de calificar la validez jurídica del título presentado, para culminar con un documento que no solo certifica que el acto ha sido registrado, sino que contiene los respaldos idóneos del acto en el archivo de la entidad, para que cuando cualquier usuario que requiera del servicio pueda contar con la información verídica relacionada con el bien.

En el ejercicio de esta premisa general suceden todo tipo de problemáticas prácticas que justamente chocan con los principios de la ley registral, procesos a los cuales se revisaran

---

<sup>11</sup> Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos. (2010), Artículo 4

las funcionalidades puntuales para identificar donde se vulnera el derecho, para proponer las pautas con la afinidad de buscar soluciones a los problemas identificados en esta investigación.

De igual manera se efectuará las concordancias normativas respecto a las etapas que actualmente existen en el proceso interno en los Registros de la Propiedad desde su visión general a la particular o desde lo local a lo nacional para poder llegar a las inscripciones o certificaciones, para lo cual se ha tomando como base la Guía de Usuario: Inscripción de actos y documentos. Instructivo emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, haciendo la aclaración que este proceso es a grandes rasgos el mismo en todos los cantones, en lo siguiente:

- a. Inicialmente, se presenta una proforma, ya sea física o digital, misma a la que debe adjuntarse la documentación habilitante y que generará un ticket de recepción. Siendo importante indicar que la segunda puede ser receptada por una plataforma que requerirá de la experticia de un usuario, así como firma electrónica, tema que será abordado en su momento.
- b. Luego, la documentación es revisada por un técnico operador, el cual después de un examen que dura aproximadamente entre 5 a 7 días laborables, emitirá sus observaciones respecto de la documentación. Cabe indicar que en cantones más pequeños, es después de este examen cuando se emite el valor que se debe pagar por el trámite.
- c. De no existir observaciones sobre lo presentado, la entidad procederá a generar un número de folio y repertorio atado al trámite presentado donde quedará registrado el acto o contrato, mismo que será generado en el periodo aproximado entre 5 a 10 días, en el que se emitirá un acta con los datos de la inscripción, el cual será posteriormente entregado al usuario y cuyo contenido está descrito en el artículo 41 de la Ley Registral.

Es importante indicar que los tiempos de acción pueden variar de acuerdo a cada territorio por aspectos relacionados a la carga de procesos entrantes, al número de personal, a la forma de atención o los tiempos de operación como aspectos materiales sin perjuicio de los aspectos intelectuales o subjetivos de control como la cantidad de filtros para observar una escritura previa a su inscripción. Para efectos prácticos la línea de investigación será conforme a las pautas numeradas en los literales anteriores.

## **2.3 Problemática en general.**

Tomando en consideración que en las líneas anteriores se han definido los principios sobre los cuales debe de generarse el proceso y reconociendo que debería ser relativamente simple, conforme a las experiencias propias del medio serán abordadas las dificultades que muestra el proceso en conjunción a la norma, a la queja pública y la mecánica sobre la que se genera el servicio.

### **2.3.1 Dificultades en el ingreso, ideas clave.**

Debe ser indicado como premisa preliminar y general que del universo de personas atendidas, hay un grupo sensible de atención correspondiente a los ancianos o personas con patrimonio limitado, quienes a su vez no conocen de leyes ni exigen sus derechos, siendo este el principal factor para que se vayan represando casos que terminan con resoluciones de negativas. Siendo este trabajo justamente dirigido para este grupo de personas ya sea para el sistema de formato físico o el formato digital, la falta de atención en asesoría interna desde la entidad o la falta de adecuaciones en la recepción de trámites escuchando a las necesidades de los grupos indicados, es el asidero ideal para la corrupción.

Quejas que se han hecho públicas, conforme se ha indicado en el artículo de prensa de Moncada, Pizza, y Torres Gorostiza, del cuatro de diciembre de dos mil diecinueve titulada “Retrasos y Desorden en el Registro de la Propiedad” en la cual destacan testimonios de varios usuarios que se han visto afectados por este tipo de situaciones.

Indicado lo anterior, la proforma es el formulario del que se valen los Registros de la Propiedad para conocer la identificación del o de los usuarios solicitantes así como las características del trámite, siendo que el común denominador de la información requerida, es: Nombres completos/Razón social de los comparecientes, números de identidad o RUC, tipo de trámite, notaría en la que se otorgó la escritura o se protocolizaron los documentos, la fecha de otorgamiento, el tipo de trámite, la cuantía y finalmente la firma.

Dependiendo del cantón, esta proforma será física o digital, lo que a su vez repercute en quien deba de firmarlo ya que a veces sino es el propietario directo será requerida la firma de un profesional del derecho, siendo en este aspecto donde surge el primer problema.

Partiendo desde el punto en el que no todos los registros pueden financiar una infraestructura digital que pueda permitir la presentación de documentos aquella vía ,así como el hecho de que cada cantón genera su propio sistema de gestión en plataformas , las cuales en

consecuencia varían de acuerdo a las visiones interpretativas de cada registrador y cuyo efecto recae en los usuarios que se ven excluidos e impedidos del ingreso de sus solicitudes por existir distintas formas de recibir un servicio que debería ser el mismo en todo lugar.

En respuesta de esto, la gente recurre a sus abogados, o, de los funcionarios con actividad notarial, para solicitar servicios de asesoría y con ello tener algún medio para poder avanzar con el ingreso del trámite, siendo este segundo hecho un acto prohibido pero que nace del círculo vicioso materia de esta investigación.

Por ello, es necesario analizar si el proceso generado en las distintas plataformas digitales es acorde con la realidad social, ya que el común denominador es que los usuarios no pueden acceder a los servicios.

De manera ejemplificativa, tenemos a los registros que se apegan al ingreso digital de documentos como lo es, el del Registro de Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, donde la necesidad de la injerencia de los abogados pasa a ser representada por el uso de la firma digital o para la declaración de responsabilidad, requisito que de no efectuarse en dicho esquema, genera una serie de requisitos y días de actividades hasta poder generar una firma digital que solo va a ser utilizada para el trámite de propiedad, siendo un gasto que se suma a los que están dirigidos directamente para la realización del trámite. Esto por cuanto se apegan a la Resolución 009-NG-2020 de la DINARDAP para poder solicitar en la forma que indiquen esta manera de ingreso de trámites, sin tomar en cuenta que aquello puede significar conflictos para usuarios vulnerables como se tratará a continuación.

Ahora bien, cuando nos remitimos a las ordenanzas municipales que rigen los registros cantonales, resalta que normativamente no existe un procedimiento delimitado de forma particular para que se justifique el apegarse a uno u otro método de ingreso.

En línea de esta situación, salta a la vista la necesidad de normas que muestren un método que pudiera surtir el mismo efecto de control de propiedades y que a su vez pueda ser llevadero para las personas, considerando facilidades para grupos de la sociedad que no están acostumbrados a medios digitales para realizar procesos.

### **2.3.1.1 Dificultades en la presentación firma digital en pdf para las solicitudes**

De acuerdo con lo indicado a manera general en el subtema anterior, se desprende esta temática ya que siendo parte de otro tema, requiere su propio espacio de análisis por su gran concurrencia en la cantidad de problemas relacionados con su manera de acceder a servicios. El principio de la firma electrónica es dar la posibilidad de trámites desde la comodidad de los hogares, a la par que el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 94 señala que: “La actividad de la administración será emitida mediante certificados digitales de firma electrónica. Las personas podrán utilizar certificados de firma electrónica en sus relaciones con las administraciones públicas”.(COA, 2017, Art 94)

Lo anterior demuestra que desde la norma rectora de procesos, se el reconocimiento a esta clase de certificaciones para las relaciones que mantengan los usuarios con la administración pero bajo un gran podrá que no es deber ni obligación de los ciudadanos ya que al ser es un servicio que por su técnica y forma de aplicación requiere de cierta mecánica propia de personas jóvenes o con criterio informático puede generar una gran problemática cuando no existan medios excepcionales dirigidos para la tercera edad o personas que desconozcan de sistemas informáticos respecto a la elaboración y entrega de peticiones..

Siendo que la hegemonía de procesos no solo se efectúa para inscripciones, sino también, para servicios complementarios como la rectificatoria de acta y rectificatoria de certificado. Procesos que, por su naturaleza, pasan a ser un obstáculo cuando son requeridos por este medio, ya que en su acto precedente pudo haberse generado por error de la misma entidad.

Es entendible, que en el deber de proceso y corrección del registro de propiedad, por la carga de trámites se presenten errores en la entrega de productos, el problema está en que dicha carga sea trasladada a los ciudadanos con la formulación de más requisitos para corregirlos, cuando el deber de corrección es una responsabilidad de la entidad, ya que la misma tiene por objeto el ejercicio de generar actos con certezas jurídicas.

Cabe agregar que, en las ordenanzas para estos procesos, no existe normativa específica con la finalidad de delimitar hasta donde podría ser necesario cumplir mayores solemnidades

para rectificaciones de los actos que puedan ser simples o de aquellos que su complejidad si requieran de la participación del usuario.

Dejando esta clase de procesos en manos del funcionario revisor (de menor jerarquía que el registrador) quienes a su criterio resuelvo, teniendo que cuando es un error de ellos, estos puedan ocultar o generar más dificultades para con ello desligarse a razón del tiempo de su responsabilidad.

### **2.3.1.2 Dificultades generables por los requisitos y características de en la presentación de las solicitudes.**

A la par de la presentación de documentos, las entidades de registro, por lo general solicitan que al acto principal sea la escritura o sentencia, venga aparejado el documento anterior a aquel, sea por el anexo de un testimonio o copia certificada del mismo. Exigiendo el documento previo y el actual, ambos como testimonios notariales y no una copia para que con el mismo se arreglen errores por falta de datos en el sistema o por su mala digitación. Esto bien puede tener fines de seguridad en que el acto o contrato cuente con la seguridad que proporciona la certificación de esta entidad.

Sin embargo, de esto surge el problema ya que el registro deja de ser un alivio para la búsqueda de información para el usuario y pasa a representar una carga más, siendo requerido que el peso de obtención de documentos testimoniales en las notarías, quienes a su vez cobran por el documento y la marginación de la salida del nuevo material, lo que representan más costos, movilizaciones y trámites para los particulares sin perjuicio que el acto se haya hecho en otro cantón, perjudicando de mayor manera al usuario.

Hechos que pasan a seguir entorpeciendo el servicio, por un proceso que nace del error de parte de los funcionarios del registro e inflando los costos para las personas que requieren de hacer este cambio volviendo a tener como parte de la problemática, la falta de delimitación sea por ley u ordenanza para el control de los funcionarios.

### **2.3.2 Dificultades que se presentan en la revisión documental**

El siguiente parámetro corresponde a la revisión documental misma que procede como un examen de la documentación que se presenta. Tanto del contenido del contrato como de la documentación que se adjunta, sin embargo, de este análisis surge una serie de premisas las

cuales merecen una explicación previa, ya que habiendo cumplido el primer paso, esto es el de ingreso, en este punto surgen una serie de cuestiones que finalmente terminan por retener los procesos o la generación arbitraria de negativas.

Para entender las bases de este análisis, es preciso remitirse a la Ley del Registro, que en su literal a del artículo 11, determina las obligaciones del Registrador con respecto a las inscripciones, en lo siguiente:

Art, 11 Son deberes y atribuciones del Registrador:  
A.- Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. (Ley del Registro, 1966, Art 11, Lit A)<sup>12</sup>

Si bien es cierto que la necesidad de habilitantes surge por una responsabilidad legal que tiene el Registrador respecto del cumplimiento de la normativa vigente, la Ley del Registro es bastante superficial al respecto, indicando como deber de este funcionario, el que debe inscribir aquellos documentos que exige o permite la ley, con las excepciones de todo acto, siendo en consecuencia necesario el uso de un criterio de la materia y un fuerte conocimiento de la norma.

Esto, en consecuencia, no deja de versar en que el control es llevado a criterio de cada registrador y sus subalternos, esto es la facultad de calificar de válidos o inválidos los documentos que se presentan, y al tener una actividad desconcentrada por cantones, vuelve a presentarse la falta de un criterio unificado de calificación, que a la postre deja en descubierto la falta de homologación de los documentos.

---

<sup>12</sup> Ley del Registro de la Propiedad, Art 11, literal a.

Debe ser indicado que, si bien pueden existir variantes o casos especiales en que un juez determina o no el registro de un bien, al menos deberían existir pautas generales para que los usuarios cumplan con aquellas y así reducir las revisiones de los documentos que puedan perjudicar a la inscripción de los procesos, ya que sin ellas tenemos casos donde el funcionario aprueba y en otras niega.

Esta es una situación generalizada, ya que de acuerdo a Pesantez Ávila, (2019) en el proceso de revisión de documentos pueden ocurrir una serie de situaciones que derivan en perjuicios para los usuarios como por ejemplo: El cobro de valores incorrectos por personal que no tiene conocimientos académicos que les permitan identificar apropiadamente los actos; el ingreso con errores de la información de los actos, provocado por los funcionarios encargados que generan reprocesos; entre otros varios que surgen del proceso de revisión y finalmente perjudican al usuario.

Aunque estos nacen de una necesidad legal real, ya que es deber de los registradores el asegurar que no existan obligaciones tributarias pendientes, puede ser simplificado. En los registros de las cabeceras cantonales de las provincias, este documento no es solicitado, en lugar de ello se solicita los pagos correspondientes.

### **2.3.3 Dificultades generables por la validación documental y el proceso final de inscripción.**

Conforme indica la Ley del Registro, en su literal a del artículo 11; una de las labores registrales, es “la revisión y validación de los actos”<sup>13</sup>, (Ley del Registro, 1966, Art 11, Lit a) de lo que podemos inferir que se requiere de una validación legal al respecto, no solo de las figuras que se aplican en los contratos a marginarse sino también de la documentación presentada y su validez. Sin embargo, conforme se evidenciará más adelante con los casos presentados, hay situaciones que demuestran el total desconocimiento de los funcionarios sobre las figuras que se les presentan.

La revisión documental es parte integral del proceso de inscripción y que en la función de registro se desconozca de las figuras recibidas, es asidero para generar inconsistencias de información y de los errores que perjudiquen al usuario, ya que al pasar el documento, al

---

<sup>13</sup> Ley del Registro, artículo 11, literal a.

proceso de repertorio e inscripción, se arrastren a los certificados que emiten la deficiencia en información o manejo de la norma y cuando aquello sucede, el rectificarlo multiplica la necesidad de requisitos para resolverlos.

Pasando a la necesidad de , generando inseguridad de lo registrado, lo que representa una posible nulidad sobre un acto que debería ser seguro, generando como efecto indirecto la no credibilidad de la entidad, hecho que a su vez da por efecto la necesidad de pruebas supletorias cuando la principal debería ser la del registro. Es menester, mencionar que dentro de esta problemática, algunos registros no cumplen con la normativa que regula las formalidades que la ley dispone para las propias actas de inscripción, lo cual al faltar en estos requisitos, permite que pasen errores de los propios funcionarios, errores que quedan registrados y cuando el usuario requiere de información respecto de su inmueble, el error se ve replicado en la nueva documentación, generando nuevas problemáticas.

Sobre este tema se puede precisar que en varios cantones se puede evidenciar, actas de inscripción cuyos únicos elementos son números de repertorio, número de trámite, la clase del acto, la fecha de inscripción y la firma del registrador; cuando lo correcto incluye otros más elementos que se describen en la Ley de Registro, normativa en la siguiente sección.

### **3. Marco Conceptual**

Presentadas esta serie de circunstancias se vuelve necesario realizar un análisis de la normativa vigente, ya que dada la inexistencia de normativa específica integral para las áreas en conflicto o la normativa desconcentrada en ordenanzas municipales se han formado espacios idóneos que permiten, admiten y traen a colación la presencia de inconformidades, que generan abusos del derecho o su defectuosa aplicación.

Para cumplir con este fin, es prudente analizar la normativa madre y la norma de aplicación en el derecho registral, por lo cual, en este apartado se tomará como normas de análisis el Código Civil y la Ley del Registro para con aquellas, analizar el contexto relacionado con las implicaciones de los actos a ser registrados..

Para esta actividad serán mostradas ideas claves que tengan elementos similares entre las dos normas para que en un apartado independiente al grupo de ideas se proceda a generar una mecánica de revisión, con casos y análisis normativa para efectos de demostrar los postulados materia de esta investigación.

### 3.1 Código Civil

Este cuerpo legal, si bien abarca la actividad registral desde el artículo 702 hasta el 714, respecto a las acciones adjetivas de esta materia establece reglas generales mismas que siendo pocas serán materia de análisis por su falta de aplicación en la debida motivación de los actos que se inscriban o se nieguen ya que a su vez esta norma contiene los contenidos conceptuales de los actos que también deben ser materia de uso de manera indirecta y que repercuten en la actividad de registro.

Para efectos, en el Código Civil, tenemos varios artículos que merecen análisis y son inobservados en la gestión operativa de los funcionarios de los registros a nivel nacional, mismos que se indican en lo siguiente:<sup>14</sup>:

Art. 706.- Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso. **La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa**, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador. (Énfasis añadido)<sup>15</sup>

Art. 708.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, **se mencionará la precedente inscripción en la nueva**. (Énfasis añadido)<sup>16</sup>

Art. 711.- **La Ley de Registro e Inscripciones determina**, entre otros, los deberes y funciones del registrador y **la forma y solemnidades de las inscripciones**. (Énfasis añadido). (Código Civil, 1860, Arts 706, 708, 711)

Se señalan estos tres artículos puesto que, se relacionan directamente con algunos de los puntos indicados en la problemática y dificultades mostradas en el presente trabajo.<sup>17</sup>

#### 3.1.1 Sobre el artículo 706<sup>18</sup>

El contenido del artículo 706 determina las formalidades que deben ser incluidas en las actas, formalidades que en este trabajo se va a evidenciar que los registros cantonales hacen

---

<sup>14</sup> Código Civil, Libro IV, parágrafo III, Arts 706, 708 y 711.

<sup>15</sup> Código Civil, Título VI, Parágrafo 3ro, Artículo 706.

<sup>16</sup> Código Civil, Título VI, Parágrafo 3ro, Artículo 708.

<sup>17</sup> Código Civil, Título VI, Parágrafo 3ro, Artículo 711.

<sup>18</sup> Art. 706.- Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso. La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador. (Énfasis añadido) (Código Civil, 1860, Arts 706)

caso omiso, siendo únicamente dispuestos datos mínimos como el nombre de los comparecientes, el número de repertorio, de trámite y fecha de inscripción.

Al existir la falta de observancia con relación a los datos mínimos la actividad registral se ve afectada, contraviniendo con la normativa vigente al respecto, siendo importante recabar el efecto que esta clase de documentos generan, ya que un error de este tipo fácilmente puede generar una serie de conflictos de cara a un tercero que busque la reivindicación de parte de su inmueble o que este en un conflicto de linderos o que quiera usar su bien para acceso de un crédito

Esto, por cuanto en dicho caso se vuelve difícil de dilucidar de manera directa datos importantes de la propiedad que por sus errores generará discordancias con otras entidades municipales las cuales requieren de la información archivada por los registros para generar impuestos o controles respectivos de su actividad. Alessandri Rodríguez (2004) indica “las solemnidades están prescritas por ley, y su omisión (...) imposibilita a las partes para probar por cualquier otro medio la existencia del contrato” (p.103)

Esto no solo debe ser visto desde la óptica de un acta de inscripción, sino también desde la certificación sobre un inmueble, ya que es en esta actividad, donde se evidencian errores de todo tipo, los cuales hacen que de la labor del registro como una entidad facultada, para mantener la fe pública, su identidad se pierda de manera integral, sin perjuicio que aquello es el espacio idóneo para la posible perpetración de delitos respecto a las actividades generadas públicamente.

### **3.1.2 Sobre el artículo 708<sup>19</sup>**

Este artículo tiene una especial importancia para los procesos de certificación, los mismos que nutren de información a las actas de inscripción y los datos que constan en los repertorios.

De ahí que, para los procesos como las posesiones efectivas, estas deben ser inscritas; o cuando se requiera la determinación de datos para las cesiones de derechos entre varios copropietarios de un mismo inmueble, se vuelve necesario el certificado de antecedentes para entender la naturaleza del inmueble y cómo se justifica su existencia actual en cuotas partes.

---

<sup>19</sup> “Art. 708.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva.” (Código Civil, 1860, Art 708)

El que existan actas que solo hagan mera referencia al repertorio de donde se encuentra ubicado un acto sin sus datos fundamentales bajo la excusa que muestran el libro, el folio y el libro de registro vuelve complicado el que el funcionario encargado pueda percatarse de la existencia de otros antecedentes, además que lo vuelve dependiente del contenido integral de escrituras cuyo acceso de archivo pasa a ser una cola más en el tiempo de trámite de un proceso. Siendo esto la representación de la duplicidad de procedimientos ya que no solo será verificación sino reconstrucción de los hechos del bien inmueble.

### **3.1.3 Sobre el artículo 711 <sup>20</sup>**

Conforme al contenido del artículo, respecto a los actos emitidos de la entidad y siempre que se transfiera un bien deberá constar la información precedente. Para efectos de este artículo se mostrarán dos dimensiones importantes para este trabajo.

En una primera dimensión, se tiene que este puede ser interpretado como una disposición que derive la necesidad de tener otra normativa para el desarrollo de las formalidades y características de sus inscripciones. Esto es importante, ya que da paso a la normativa específica para que esta, pueda determinar solemnidades especiales para precautelar los derechos de los sujetos más allá de lo que se dispone en el Código,

En una segunda dimensión, el Código Civil, manifiesta explícitamente que es la Ley del Registro aquella que está encargada de determinar las características para la inscripción, es decir que el código, deja determinado aquello que le corresponde regular al segundo cuerpo normativo, esto es, el decidir respecto la documentación, formalidades y características relacionadas a una inscripción.

A consecuencia de lo anterior es que tenemos la pauta de que los propios funcionarios a nivel nacional deban dirigirse a la norma y con ello manejar el criterio de revisión de los documentos que se le presentan, por lo que es contraproducente que en vista que el Código Civil le reconoce a la Ley de Registro esta función, esta segunda norma no determine directrices claras al respecto. Inconformidad que doctrinarios como Pesantez Ávila (2019) quien indica que existen funcionarios que al desconocer de la materia legal sobre la que versan los contratos, estos terminan por causar reprocesos lesivos al usuario, haciendo que la falta de directrices se vea como una necesidad de primer orden para estas instituciones.

---

<sup>20</sup> “Art. 711.- La Ley de Registro e Inscripciones determina, entre otros, los deberes y funciones del registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones.” (Código Civil, 1860, Art 711)

### **3.2 Ley del Registro.**

A partir del artículo 711 del Código Civil, se deja en claro que lo adjetivo del sistema registral le compete a su normativa específica, en este caso la Ley del Registro.

La Ley del Registro es el cuerpo normativo propio para las instituciones que se encargan de, valga la redundancia, registrar la información respecto de los actos y contratos destinándole a la entidad la función de ser la que precautela los requisitos de validez, esto es, el hecho de ser inscritos para ser efectivos.

Sin embargo, para efectos de este trabajo se analizará cómo esta normativa es interpretada por las instituciones encargadas de registrar la información inmobiliaria y de la propiedad sobre bienes inmuebles.

A diferencia del Código Civil, que, por ser una norma sustantiva, tendrá normativa difusa para cada tipo de acto, dejando abierta una serie de dudas que a la postre derivan en la problemática actual y que por absurdo que suene, la misma ley del registro, conforme al análisis de este espacio vuelve al Código Civil hasta en lo adjetivo.

#### **3.2.1 La normativa vs ingreso de trámites.**

Al respecto, la Ley de Registro de Propiedad omite hablar por completo del tema de ingreso de documentos, aun cuando a lo largo de la normativa se menciona brevemente aspectos sobre la presentación de documentos.

Esto es materia para que los distintos registradores puedan generar actos no regulados respecto a cómo va a ser el ingreso de trámites en sus diferentes registros, diferenciándose cada cantón, respecto a las particularidades individualizadas de los requisitos que necesitan para una inscripción, lo cual provoca dificultades y confusiones para el usuario que sin conocimiento, debe hacer inscribir sus actos obteniendo respaldos de parroquia en parroquia o el hecho de trasladarse de un cantón a otro cuando desconoce dónde debe de inscribir determinados actos o de obtener determinados documentos de servicios que corresponden a procesos mancomunados.

De la misma manera la propia Ley del Registro no hace mención alguna respecto a la manera de ingresar documentos, lo cual queda como un mecanismo a regular por las ordenanzas emitidas en los consejos cantonales, que dicho sea de paso ignoran el tema por completo y lo evitan.

### **3.2.2 La normativa vs la forma de los trámites de rectificación.**

La Ley, con relación a las características de forma, tiene otro espacio de regulación por el cual se omite indicar algún tipo de criterio respecto a la revisión de la documentación que se presenta con los actos a ser ingresados o que deban ser rectificadas.

Si bien el artículo 50 del título IX denominado “De la Variación de las Inscripciones y de su Cancelación”, menciona lo siguiente:

La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado. (Ley del Registro, 1966, Art 50)<sup>21</sup>

No se da un criterio claro respecto al procedimiento que deben seguir los funcionarios de estas entidades para aceptar o no aceptar las escrituras, únicamente se da una pauta respecto de cómo irán estas correcciones marginadas respecto al acta original.

Así pues, permite que el funcionario decida de manera arbitraria si es que lo que se presenta cumple o no con los requisitos que la propia institución ha puesto para la corrección de este tipo de documentos. De igual manera hace que el criterio existente para la corrección de actas varíe de cantón en cantón.

### **3.2.3 La normativa vs la revisión e inscripción.**

Sobre este punto, es lógico el que la propia ley no delimite un modelo específico respecto a la revisión de documentos, ya que de aplicarlo se vería ante diferentes actos con diferentes necesidades generando más dificultades. Lo cual resultaría en que la propia labor de la revisión le sea imposible.

No obstante, se debe reconocer que en la normativa del registro de propiedad se delimitan los deberes y obligaciones del registrador, así como sus funciones dentro de la entidad, pero no se toca el tema de las personas o el cuerpo operativo que manejan el proceso de revisión.

Adicionalmente se podría argumentar que estas funciones deberían ser establecidas por las propias ordenanzas que regulan particularmente a cada entidad cantonal, pero aquello tampoco sucede conforme se muestra del anexo en que se hace un análisis puntual de varias

---

<sup>21</sup> Ley del Registro, Título IX, Artículo 50.

ordenanzas en la cual se destaca la inexistencia de esta normativa para una serie de registros a nivel nacional, que ejemplifica lo que se está diciendo.

Respecto de la inscripción, cito el punto mencionado en el artículo 706 del Código Civil, así como se incluye el hecho de que dentro de la normativa de la Ley del Registro (1966) en sus artículos 26 y 41, se menciona de manera sucinta por un lado el retorno a normas civiles y por otro los requisitos de inscripción de propiedades, en lo siguiente:

Art. 26.- En la inscripción se observarán las disposiciones expresadas en el párrafo 3o., Título VI, Libro II del Código Civil y las que contienen los artículos siguientes.<sup>22</sup>

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá: 1.- La fecha de la inscripción; 2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes; 3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original; 4.- El nombre y linderos del inmueble; y, 5.- La firma del Registrador. (Ley de Registro, 1966, Art 41)<sup>23</sup>

Sobre estos artículos tenemos lo que en jerga juvenil se denomina como bucle, ya que el Código Civil deriva en que las características de forma de las inscripciones sean conforme a la ley de propiedades, cuando este segundo cuerpo normativo luego de establecer algunas formalidades adicionales igualmente se somete al artículo 711 del Código Civil. Omitiendo regular otras características al respecto. Es decir, ambas se delegan el control adjetivo de la inscripción de actos.

De igual manera, se debe indicar que en el caso del artículo 41 de la Ley del Registro, repite lo que menciona el Código Civil en el artículo 706 sobre las formalidades que deben constar dentro de las actas de inscripción, repitiendo los elementos principales e incluye algunos otros elementos.

Sin perjuicio de que este incidente repite la forma de inscribir, no excluye, el error de entrega en información incompleta que algunos de los registros caen al emitir actas sin la mitad de estas formalidades, ya que no es una normativa, sino dos cuerpos normativos que se ignoran al incurrir en estas prácticas propias de cada cantón.

Es por ello que una vez ha sido presentada la problemática y el enfoque que la normativa actual tiene, debe mostrarse lo que ocurre en la praxis y que evidencia la existencia de los problemas antes mencionados.

---

<sup>22</sup> Ley del Registro, Título VII, Artículo 26.

<sup>23</sup> Ley del Registro, Título VII, Artículo 41.

#### 4. Casos.

A partir de los conceptos normativos y problemática desarrollada se procederá a plantear casos puntuales, donde se evidencia la existencia de incumplimientos que se han ido tratando a lo largo de este trabajo.

##### 4.1 Caso del Ingreso de Documentos para rectificatoria de acta.

El siguiente caso corresponde a la corrección en la denominación del conjunto en el que se encontraba un inmueble que fue mal marginado, siendo un caso que corresponde al abordado en el título 2.3.1 del presente trabajo referente a las dificultades en el ingreso.

Originalmente el conjunto al que pertenece el inmueble fue marginado de la siguiente manera por el Registro de la Propiedad de Quito:

**CONJUNTO HABITACIONAL "LLALOMA",**

Naciendo el error de la lectura errada de la persona que realizó la inscripción respecto del nombre del conjunto:

consistentes en casa ocho compuesta por: subsuelo, planta baja, planta alta, jardín frontal, jardín posterior y patio, circulación peatonal, circulación vehicular estacionamientos dos u, estacionamientos dos u, que forman parte del conjunto Habitacional llaloma, construido en el inmueble signado con el

En virtud de esta circunstancia y con el fin de poder corregir la denominación del conjunto con la mayor inmediatez posible, se realizó el proceso de rectificatoria, hecho que pudo ser resuelto desde la misma entidad teniendo en cuanto los siguientes eventos:

Lo primero que generó la entidad fue un correo de respuesta indicando los procedimientos de rectificatoria, misma que indica los elementos que se requieren para la realización de este proceso.

-----Mensaje original-----

De: Rectificacion Acta Inscrita

[mailto:rectificaciondeactainscrita@quito.gob.ec]

Enviado el: lunes, 21 de noviembre de 2022 11:45

Asunto: Re: RECTIFICACIÓN ACTA JATIVA ALBAN WAGNER ALBERTO

-----  
-----  
-----  
E-mail de remitente externo: Ten precaución con el contenido, no abras archivos ni links no solicitados y no envíes información sin validar el receptor.  
-----  
-----

Estimada usuaria, mediante el presente , pongo en su conocimiento que de conformidad con su requerimiento debe enviar escaneada la escritura , la misma que debe ser original y con razón de inscripción, a color, en formato PDF , el cuadro de alícuotas de la parte pertinente a corregir y la DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE INSCRIPCIONES firmada electrónicamente, además debe indicar de forma clara la corrección que se debe realizar en el Acta \_\_\_\_\_

24

Al solicitar la copia certificada de la escritura, la razón de inscripción en sus versiones originales, hacen que el requerimiento de corrección pase a un proceso que aumenta a los costos para la persona que está haciendo el trámite, que vale mencionar lo hace frente a un error atribuible al funcionario y no por culpa del usuario.

A la par de aquello , se solicita un cuadro de alícuotas del inmueble, siendo que el trámite de rectificatoria se realiza respecto del nombre del conjunto y no de una alícuota. Esto genera dudas del criterio de la persona que está realizando este proceso e incluso, se solicita una declaración de responsabilidad firmada de manera digital, sumando otro obstáculo para la obtención de la rectificatoria del acta ya que el cuadro de alícuotas no es responsabilidad del usuario, sino de los copropietarios, la solicitud del funcionario es incongruente.

Si bien aquí no se está ignorando una normativa de forma expresa , se debe dejar en evidencia los obstáculos que se generan para realizar este proceso, así como efectivamente el hecho que no existe normativa que pueda definir como tal un proceso base o los requisitos pertinentes para este efecto, haciendo que se deje al criterio de los técnicos registrales lo que se necesita para el trámite.

## 4.2 Caso del certificado mal emitido.

Este siguiente trámite, es otro que pone en evidencia el poco cuidado que tienen los funcionarios respecto de la elaboración de los certificados de gravámenes.

El siete de enero de dos mil veintitrés se emite el anexo dos, documento que como se puede observar carece de gravámenes que pesen sobre el inmueble. El cuál iba a ser utilizado como garantía para un proceso de préstamo, es así que se procedió con el correspondiente contrato de hipoteca.

Sin embargo, al ser ingresado para inscripción no pasa los filtros del registro, mismo que suspende la escritura a razón de la existencia de una primera hipoteca primera y preferente por obras a favor del Municipio de Quito, misma que se muestra en el anexo tres.

Número de Certificado: 2227940  
Fecha emisión: 7 de Enero de 2023 a las 23:17

Referencia: Fecha de inscripción: 6 de Agosto de 2020 a las 10:07 Nro. inscripción: 9337 Fecha de Repertorio: 3 de Agosto de 2020 a las 15:01 Nro. Repertorio: 2020025668 Nro. Tramite: 1041198 Nro. Petición: 1116679 Libro: PROPIEDAD

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año de 1966, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año de mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:  
el Lote DOS, situado en la parroquia GUAMANI, antes CHILLOGALLO de este Cantón.-

2.- PROPIETARIO(S):

3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:  
Mediante compra las señoras  
ambas por sus propios derechos, según escritura de COMPRAVENTA otorgada ante la NOTARIA  
con fecha 13 de Marzo del 2020, inscrita el SEIS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE.- Antecedentes: Las señoras  
solteras, en partes iguales, son propietarias del Lote DOS, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este Cantón, adquirido mediante COMPRA a los cónyuges  
mediante escritura pública otorgada el VEINTE Y OCHO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL, ante el Notario NOVENO del cantón Quito, Doctor Gustavo Flores Uzcátegui, inscrita el NUEVE DE MARZO DEL DOS MIL UNO.- ANTECEDENTES.- Los cónyuges MANUEL VICTOR GUAYNALA CAMPOS Y CARMEN CHICAIZA ARAUJO, adquirieron el Lote DOS, situado en la parroquia CHILLOGALLO, mediante adjudicación hecha en su favor en la partición celebrada con Luis Quilipangui y otros, según escritura otorgada el veinte y tres de mayo de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario doctor Edgar Terán, inscrita el diez y siete de octubre del mismo año.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:  
**NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.-**  
La revisión de gravámenes se la hace únicamente como consta y basado en el actual sistema registral.- Este certificado

Página 1

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Fecha de Reportorio: 27 de Febrero de 2023 a las 08:00

Nro. Reportorio: [REDACTED]

Nro. Trámite: [REDACTED]

Nro. Petición: [REDACTED]

Responsable: [REDACTED]

Parroquias: GUAMANI

Digitally signed by: [REDACTED]  
 Date: 2023.02.01 12:18:54 GMT  
 Location: Registro de la Propiedad - Quito

**SUSPENSION**

Razón: FALTANTE DE DOCUMENTACIÓN

Motivo:

FAVOR SR. USUARIO, QUE SUCEDE CON LA PRIMERA HIPOTECA EN FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUITO EN GARANTIA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE PESA SOBRE EL LOTE DOS Y QUE CONSTA EN EL ACTA DE INSCRIPCIÓN EN LA ADQUISICION DE [REDACTED] SI SE ENCUENTRA CANCELADA JUSTIFIQUE TAL CANCELACION. AL REINGRESO CARGUE TODA LA INFORMACION NUEVAMENTE. Observación que se realiza en base a lo determinado en el numeral 5 del art. 11 de la Ley de Registro. Señor usuario, una vez subsanadas las observaciones realizadas a su trámite y habiendo completado la documentación faltante sírvase realizar el reingreso del trámite siguiendo el proceso determinado en <https://registrodelapropiedadquito.gob.ec/tramites.html#reingresoinscripcion>. En el caso de un reingreso de una escritura principal con aclaratoria en el sistema, en el casillero de Observaciones se debe (i) hacer referencia a los datos de la escritura aclaratoria y (ii) escribir el número del trámite de la escritura aclaratoria. De tener cualquier inquietud respecto del procedimiento, por favor comuníquese con el contact center en el número 1800 510 510, opción 4.

26

Con la suspensión de esta escritura, no solo se deja al acreedor hipotecario sin la garantía a su favor que pueda respaldar la deuda que está contrayendo el propietario del inmueble, perjudicando sus intereses respecto al préstamo y creando un riesgo que bien pudo haber sido evitado de haberse hecho constar el gravamen correspondiente en un primer momento.

Aquí también se puede observar la falta de conocimiento de los funcionarios respecto de los procesos que manejan, en el anexo tres el funcionario solicita al usuario que justifique la existencia de la hipoteca, responsabilidad que no le corresponde al usuario puesto que quien lleva control respecto de estos gravámenes corresponde al propio registro, pudiendo indicar la existencia del gravamen en lugar de tratar de librarse de la responsabilidad al respecto.

A la par de esto, el que no se haya hecho constar esta hipoteca cuando esto es algo que debió salir en la redacción del certificado genera confusión e incluso duda respecto de la veracidad de los datos que contiene, faltando su responsabilidad como entidad que da fe pública conforme lo indica la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos en su artículo 4:

Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. **Dichas instituciones**

**responderán por la veracidad, autenticidad**, custodia y debida conservación de los registros.  
(Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, 2010, Art 4) (énfasis añadido)

#### 4.3 Caso de la comparecencia del garante.

Este caso requiere reflejar algunos hechos del caso para que pueda ser entendido. De esta manera tenemos a Dos personas (en adelante los deudores) buscando financiamiento para su proyecto, motivo por el cual solicitaron un crédito a un tercero , para ello el que se volvería su acreedor les pidió una garantía, misma que debiera ser hipotecada a favor del acreedor ya que el monto solicitado era bastante grande.

Siendo que ninguno de los deudores tenía una garantía que pudiera cubrir el monto, le solicitaron a un tercero (en adelante el garante) que preste el inmueble de su propiedad para hipotecarlo y que este figure como garante dentro de la hipoteca.

Se realiza el acto y se da el préstamo, sin embargo, al momento de ingresar la escritura al registro correspondiente se presentó la siguiente observación por parte de los funcionarios:



#### NOTA DEVOLUTIVA

Esta solicitud se devuelve **SIN INSCRIBIR** por la(s) razón(es):

- 1.- Corregir comparecencia y cláusula segunda en cuanto al objeto del contrato; ya que la señora [REDACTED] comparece solamente en calidad de GARANTE, lo que quiere decir que la mencionada señora NO contrae obligaciones con el Acreedor, solo garantiza las obligaciones de los deudores; en consecuencia NO se puede hacer constar en la cláusula de la comparecencia que a la señora Guayasamín se le denominará como la parte DEUDORA de forma general; y, en la cláusula tercera NO puede constar que la hipoteca se constituye para garantizar también las obligaciones de la Deudora
- 2.- En base a la observación precedente, corregir todo el texto de la escritura en cuanto al inmueble objeto de la hipoteca; ya que toda cláusula con respecto al inmueble debe estar garantizada por la GARANTE en calidad de propietaria

27

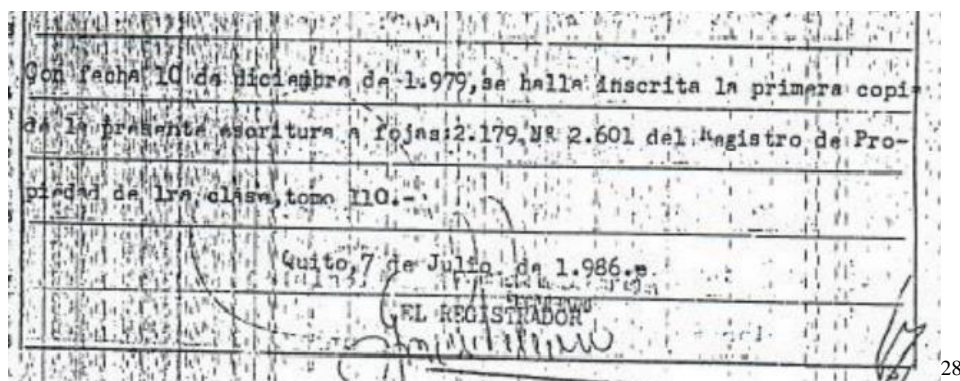
Lo cual muestra el desconocimiento del funcionario respecto de la figura de la garantía y hace cuestionarse su conocimiento de la norma, a la par que genera otros problemas. Partiendo de que, aun cuando la garante no contraiga obligaciones con el acreedor de este contrato, es su inmueble el que va a ser hipotecado en garantía de las obligaciones de terceros,

por consiguiente, si es un acto que va a gravar el inmueble de una persona, la lógica nos indica que debe comparecer, demostrando que voluntariamente decide someter sus bienes como garante.

De continuar con el criterio que solicita el funcionario que revisó el caso, sentaría un peligro precedente respecto de este registro, por cuanto en casos futuros donde se efectúen hipotecas de inmuebles de terceros solidarios para garantizar obligaciones, de no comparecer se exponen a que en caso que los deudores principales no puedan pagar y el garante solidarios, desprevenido de que su inmueble fue hipotecado, se vea incurso en un embargo, mismo que es fruto de un contrato de este tipo el cual desconocía.

#### 4.4 Caso de las actas sin formalidades.

Conforme se ha descrito en los capítulos anteriores, no solo es el Código Civil, sino también la Ley del Registro la que determina parámetros que deben ser cumplidos por estas entidades respecto de las actas de inscripción de sus actos, sin embargo, tenemos casos del siguiente estilo:



Siendo que la Ley de Registro de Propiedad se encontraba en vigencia desde el año de 1966, haciendo constar las formalidades que debían ser requeridas, en este caso simplemente se hizo constar un sello al final de la escritura en la que no se hace constar casi ninguno de los requisitos dispuestos en la Ley.



#### RAZON DE INSCRIPCION

Trámite No. 217,669  
Factura No. 65,926

Con fecha **trece de noviembre del mil novecientos noventa y siete** en el Registro de Propiedad Horizontal correspondiente al año 1997 , repertorio 2061 se halla inscrita la primera copia certificada de una **ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Sangolquí, viernes, 19 de noviembre de 2021, 10:14:06 a. m.



Resp.: DN	Rev.: EU	Autoriz.: EU
--------------	-------------	-----------------

a) Se aclara que la presente certificación se ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, mediante acta de 1 de septiembre de 2011. Y con el historial de quince años atrás.- b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) Es de responsabilidad del Solicitante, el uso de la presente certificación, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del Art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

29

Respecto de esta acta perteneciente a un contrato de Declaratoria de Propiedad Horizontal, a pesar de contar con algunas de las formalidades no hay motivo o excusa alguna para la falta de expresión de los linderos con los que fue marginado, situación que generó un obstáculo al momento de realizar un trámite de uno de los inmuebles que componen un proyecto, ya que por error de marginación, los linderos originales del proyecto eran distintos a los que se hacían constar en el inmueble a adquirir, error que podía haber sido conocido con anticipación al haberse hecho constar en el acta y corregido oportunamente.

#### 4.5 Caso de la prenda en un inmueble.

El contrato de prenda es definido por el Código Civil en lo siguiente: “Art. 2286.- Por el contrato de empeño o prenda se entrega **una cosa mueble** a un acreedor, para la seguridad de su crédito. (énfasis añadido)” (Código Civil, 1860, Art 2286)

Siendo que la normativa del Código Civil, respecto de este tipo de contratos dispone explícitamente que las prendas recaen sobre muebles y no sobre inmuebles, hay registros como el Registro de la Propiedad del Cantón Mejía donde se podrá retratar esta realidad.

**CERTIFICADO DE GRAVAMENES**

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy): 30-01-2023 CRP N° [REDACTED]

La Suscrita Registradora de la Propiedad y Mercantil Encargada del Cantón Mejía, mediante Acción de Personal No. 0531-DATH-2022 de 20 de Abril de 2022, vista precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos y prohibiciones de enajenar que afecten

**1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:**  
Inmueble compuesto de casa y terreno, situado en la zona urbana de la parroquia Machachi, cantón Mejía.

**2.- PROPIETARIO(S):**  
[REDACTED]

**3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:**  
Mediante escritura pública otorgada el diez y siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Interino de este cantón doctor Luis Augusto Gallegos Zapata, inscrita el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y ocho; por compra a Jorge Ernesto Toaza Sambache.

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**  
Por estos datos, se encuentra la **Prenda Industrial número DOCE**, inscrita el veinte de agosto del dos mil nueve, mediante escritura pública otorgada el diez y ocho de agosto del dos mil nueve, ante el Notario Público Quinto de Ambato doctor Hernán Santamaría Sancho, a favor del [REDACTED] Prenda sobre un **vehículo marca HINO**, año de fabricación 2010, [REDACTED] **No aparece hipoteca ni embargo** [REDACTED]

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh): 30-01-2023 15:44  
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

**Certificado Nro: 783**  
Tiempo de Vigencia: 60 días

30

Como se puede observar del certificado de gravámenes, el lote de terreno y casa que se describe en el punto uno es un bien inmueble, sin embargo, en el punto 4 se describe la existencia de una prenda industrial, figura legal aplicable únicamente a los bienes muebles conforme se describe en el artículo del Código Civil citado para este efecto.

Incluso se debe resaltar que la Prenda Industrial versa sobre un vehículo, sin embargo esto hace que nazca la duda: ¿Qué motiva la relación de ese gravamen de prenda con el bien inmueble?

Ya que siendo bienes diferentes uno de otro y sus naturalezas distintas se vuelve incongruente la relación del inmueble con la prenda en este documento emitido por el Registro de Mejía.

Este gravamen, aun cuando se realizó sobre un vehículo distinto del inmueble sobre el que se certifica, surte los mismos efectos del caso en que fuera una hipoteca convencional, impidiendo la inscripción de otro tipo de gravámenes. Esto causó para el propietario de este inmueble serios problemas al tratar de constituirse este predio como garantía real frente a una

---

<sup>30</sup> Anexo 7

institución financiera, lo cual le impidió acceder a un importante capital de trabajo y expansión de su negocio, viéndose perjudicado por esta marginación.

Bien podemos especular sobre los criterios que motivaron la emisión de un certificado de gravamen del inmueble que contenga una prenda, sin embargo, para fines de este trabajo se deja en evidencia la existencia de esta situación, así como las repercusiones que ha causado.

## **5. Conclusiones/Recomendaciones**

La institución del Registro de la Propiedad, es una entidad fundamental del derecho, cuya importancia va más allá de un justificativo histórico sino también tiene un componente social importante nacido de la necesidad que se tiene no solo de mantener un registro constante de los actos y contratos que se celebran entre las personas, sino también que les permita hacer el completo goce de sus inmuebles, explotando todas las dimensiones del derecho de propiedad.

Es por ello que como resultado del proceso investigativo, se ha identificado que la normativa actual respecto de la regulación registral deja mucho que desear y conforme ha sido mostrado permite la existencia y proliferación de los casos que han sido presentados, casos que más de las veces representan conflictos y malestares para los propios usuarios.

Fruto de la observación directa de estas situaciones presentadas, se hace evidente que los usuarios se ven afectados cuando su principal necesidad es el uso de sus bienes inmuebles afectados por algún defecto en la prestación del servicio registral.

Situaciones que se presentaron con el fin de exteriorizar las mismas y generar un llamamiento a la transparencia y mejora de los procesos con la cual particularmente se puedan iniciar acciones las cuales puedan hacer más eficiente el trato a los usuarios y conocer las necesidades de personal más preparado para los servicios de estas instituciones.

Por ello podemos inferir en justa medida que los servicios que se prestan en los distintos registros pueden tener mejoras sustanciales, sin embargo, es menester preguntarnos, qué soluciones pueden ser aplicables a estas situaciones, así como observar la posibilidad de una homologación de los métodos y formas de otros registros en otros cantones.

Así pues, fruto de la actividad investigativa se han constatado una serie de soluciones que pueden ser efectivas para la resolución no solo de los problemas que se han presentado puntualmente, sino también que puedan contemplar los vacíos normativos que son los que permiten la existencia de estas problemáticas.

## **5.1 La posibilidad de una codificación unificada de la normativa registral**

Fruto del análisis que se ha obtenido de este trabajo hay determinadas bases observables en la normativa pertinente para la gestión registral siendo que la norma tiene contenido que remite incoherentemente de una a otra, siendo que el Código Civil toca algunos aspectos, mientras que la propia Ley de Registro toca otros y al final se dejan espacios grises que no se abordan ni en un cuerpo normativo ni de otro.

Una posible vía para mejorar los procesos, es el centralizar la normativa en un cuerpo legal único, ya que la formación de un Código Registral único ayudará no solo a tener parámetros específicos para los trámites que se realicen en estas instituciones, sino que podría abarcar a otros registros, como el mercantil y el civil.

Organizar estas normativas bajo un solo código no solo ayudará a que los procesos sean ejecutados con mayor escrúpulo, sino dará paso a que esta norma sea la base por el que normativas particulares como lo son ordenanzas o códigos municipales, tengan una pauta de cumplimiento.

Este cuerpo normativo unificado puede empezar por definir principios generales de aplicación e interpretación aplicables a la gestión de estas instituciones, para luego subdividirse en capítulos dedicados a cada una de estas instituciones, sus particularidades y sus respectivos procesos, pudiendo integrar la norma de registro de la propiedad en aquel y con ello llevar un proceso más homogéneo y a lo menos en los errores legislativos que puedan darse, tener una sola norma a la cual analizar para efectuar la hermética jurídica que todo país necesita para su progreso.

### **5.1.1 Particularmente sobre la normativa de los Registros de la Propiedad**

En línea de lo anterior, y tomando de enfoque la gestión de los registros de la propiedad, se propone la especificación de los siguientes puntos dentro de la normativa:

Respecto de los procedimientos que realiza la institución, se debe incluir un capítulo sobre los procesos de ingreso de trámites, y otro sobre los procesos particulares distintos de la inscripción y certificación. Igualmente se debe crear otro capítulo sobre parámetros de calificación y aptitudes de los funcionarios, su estructura interna, los habilitantes necesarios para la realización de los trámites y los elementos que comprenden los documentos que emite esta institución.

Considerando que esto es un listado que puede ser modificado con el pasar del tiempo, lo necesario que se ha identificado es que exista regulación al respecto, ya que la misma va a evitar que se recaiga en las problemáticas a los cuales los usuarios se enfrentan teniendo como base los casos que fueron presentados.

La finalidad de estas actualizaciones a la norma es que se determine una pertinencia respecto de las aristas que generan obstáculos para los usuarios, lo cual se apegue a las necesidades de los sujetos y evite dificultar procesos o busque requerir de terceras personas cuando no lo amerite.

## **5.2 Comentarios finales sobre los casos.**

Por otra parte, los casos que han sido presentados son una prueba fiel de la existencia de las realidades que se ven en los diferentes registros y con el fin de cumplir con el objetivo de dilucidar soluciones a los mismos, se vuelve necesario considerar figuras de otros registros que no padecen los mismo problemas.

Empezando por el funcionamiento en los ingresos de trámites, es necesario que exista una figura dual dentro de las peticiones que se realizan, que si bien es cierto, con el avance tecnológico se han potenciado a ciertas instituciones para tener un manejo más ejecutivo, se han presentado una serie de complicaciones que se generan en la práctica, las que hace que la propuesta tecnológica pierda la efectividad al cambiarla por eficiencia, se debe de entender que no es aplicable a todos de forma absoluta, hay un grupo de este universo de usuarios que requieren una atención prioritaria y con asesoría siguiendo el esquema manual.

En línea de las inscripciones, hay que recabar también el que varios de los registros ignoran o acatan parcialmente la normativa en cuestión de las inscripciones, obviando muchos de los detalles que necesitan constar para la inscripción de actos, hecho que tiene que ser ajustado ya que en esto la ley sirve de ejemplo y ayuda a sostener la información de manera mucho más ordenada para cuando se realice el siguiente acto.

Por otro lado, el método para resolver los diferentes errores que surgen de las inscripciones debe ser de simple y comprensivo, así como de fácil acceso para las personas que necesitan de este servicio. El que se requiera de los usuarios documentos firmados electrónicamente, documentación a color o algún otro tipo de documento dificulta este proceso para las partes involucradas, y transfiere la responsabilidad de la veracidad de la información al usuario.

Respecto de la documentación, otro de los puntos que la normativa vigente debería considerar en regular, es un listado no taxativo de los documentos requeridos para realizar los trámites, no solo de transferencia de dominio sino de constitución de gravámenes, entre otros. Ya que difiere completamente entre los distintos cantones del Ecuador, cuando para fines mucho más simplificativos puede ser estandarizado.

Ahora bien, los requisitos que se piden en cada uno de los cantones tiene su distinto uso y sirven un diferente propósito, ya que se debe cumplir los lineamientos legales y los mismos los habilitantes sirven como justificativos para los requisitos en la ley, sin embargo lo que ocurre en la práctica es que muchas veces se solicita documentación o aclaraciones de la documentación que parten de una cuestión más de forma que de fondo.

### **5.3 Consideraciones finales**

Finalmente, si bien es cierto que existe una Ley Registral vigente, esta sirve de marco referencial, hecho que no puede ser tomado para excusa de arbitrariedades en cada uno de los registros, ya que los mismos pretenden hacer un abánico de facultades con relación a las políticas de los distintos cantones, estas libertades muchas veces pueden y generan conflictos que entorpecen los procesos de las personas que necesitan formalizar sus actos.

Es por todo esto que, a pesar de ser una normativa que regula un aspecto sucinto de todo el aparataje legal, tiene una función fundamental, misma que al ser ignorada o sin la atención debida causa perjuicios hacia las personas y su uso respecto a los inmuebles. Por ello sacar a la luz estos casos, puede representar una herramienta útil, para determinar que existen omisiones a la ley o el mostrar la existencia de áreas grises donde es necesaria una regulación puntual.

Al igual, que se espera que este trabajo pueda ser tomado en cuenta como un enfoque académico que ayude a observar las falencias en las que caen estas instituciones y servir de guía para poder corregir aquellas o como mínimo ser un antecedente para que las personas puedan tener una pauta y no solo sientan que el proceso fue de su entero error sino, que hagan una pausa y puedan reconocer preventivamente que Ecuador es un sistema en caos y que como ciudadanos el derecho los protege para exigir una mejor atención así como el asesoramiento desde la misma entidad antes de solo recibir el rechazo por sujetos de dicha institución que no les apetece trabajar.

## 6. Referencias Bibliográficas

Angarita Pineda, M.C. (2006, 13 de Abril). El Sistema Registral en Colombia. [Ponencia]. IV Encuentro Registral Iberoamericano en Cartagena de Indias. Cartagena de Indias. Colombia.

Abella, A. (2013, 15 al 17 de Agosto). La Propiedad Inmobiliaria en Argentina.[Ponencia] XVII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Buenos Aires. Argentina.

Astudillo Pesantez. M. (2009). Derecho Registral de Bienes: Principios, Evolución e Importancia. Tesis Doctoral. Universidad del Azuay.

Baquerizo Gonzalez, Jorge. (2018). Breve Reseña Histórica del Registro de la Propiedad.

Caicedo Escobar E, (2005), “DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE”. Colombia. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana.

Código Municipal Para el distrito Metropolitano de Quito. (2021). Registro Oficial E. E. 1615.

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial 449.

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. LA NORMA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIONES Y CERTIFICACIONES DE ACTOS Y CONTRATOS EN LÍNEA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD CON FUNCIONES Y FACULTADES DE REGISTRO MERCANTIL A NIVEL NACIONAL. Resolución 009-NG-DINARDAP-2020. (30 de abril del 2020) Registro Oficial. SN

García Mozo, Y, (2010), Apuntes de Derecho Registral. Colombia. Corporación Universal de la Costa.

Gonzales Barrón, G. (2015). Bases Fundamentales del Derecho Registral. Lima. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial.

Ley del Registro de la Propiedad. (1980). Registro Oficial 136.

López de Zavalia, F. (1983). “Curso introductorio al derecho registral”. Buenos Aires. Centro de Recursos para el aprendizaje y la investigación.

Millán Álvarez. H. (2013). Análisis Jurídico Del Registro Público De La Propiedad En El Estado De México, Con Relación Al Registro Agrario Nacional. Problemática Y Alternativas De Solución. México. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

Mohor Albornoz, E. (2003, 17 al 21 de Febrero). El Sistema Registral Chileno. [Ponencia] Encuentro de Antigua. Antigua, Guatemala.

Montés. A.C. (1965). Algunas reflexiones sobre el sistema Registral Venezolano. Venezuela. Universidad Católica Andrés Bello.

Ordenanza Sustitutiva que regula la organización, administración y funcionamiento del registro de la propiedad del cantón Mejía. (2018). Registro Oficial - Edición Especial N° 639

Ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui. (2017). Registro Oficial N° 020-2017.

Pesantez Ávila, A. (2019). Propuesta de Mejora del Proceso de Inscripción del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca bajo un Enfoque Six Sigma y de gestión de Riesgos. Tesis de Masterado. Universidad del Azuay.

Pérez Fernandez del Castillo, B. (1990). Principios Registrales. Revista Digital de Derecho del Colegio de Notarios de Jalisco. Capítulo III.

Quevedo Melendez, R. (2022). Las Habilitaciones Urbanas en el Perú: La importancia

de su formalización a nivel nacional. Tesis de Pregrado. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Rodrigo Barcia, L. (2014). Lecciones de Derecho Civil Chileno. Santiago de Chile. Editorial Jurídica de Chile.

Sepúlveda Larroucau, Nogueroles Peiró, N; Bravo Lira, B; & Pérez Opazo, M. (2015). Teoría general del derecho registral inmobiliario. Santiago de Chile. Editorial Metropolitana.

Ventura, V. (1985, 8 de Septiembre). Introducción al Derecho Registral. [Disertación]. Jornadas de Práctica y Derecho Registral para corredores y martilleros. Córdoba. Argentina.

Zuluaga Guerra, M. (2022). La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar : ¿Es viable en el ordenamiento jurídico peruano? Tesis de Grado. Pontificia Universidad Católica del Perú.

## 7. Anexo

CUADRO ANÁLISIS DE ORDENANZAS			
ORDENANZA QUE REGULA EL REGISTRO	CONTIENE REQUISITOS DE REVISIÓN DE TRÁMITES	CONTIENE REQUISITOS DE FORMA O PROCEDIMIENTOS	CONTIENE PARÁMETROS PARA INGRESO DE TRÁMITES (FORMALIDADES ENTRE OTROS)
QUITO	NO	NO	NO
MEJÍA	NO	NO	NO
SANGOLQUÍ	NO	NO	NO
GUAYAQUIL	NO	NO	NO
DURÁN	NO	NO	NO
SANTO DOMINGO	NO	NO	NO
CUENCA	NO	NO	NO
LOJA	NO	NO	NO
CARCHI	NO	NO	NO
IBARRA	NO	NO	NO

31

