Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Sede Ibarra

ESCUELA DE JURISPRUDENCIA

TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA:

COMPETENCIA EN CASO DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. ANÁLISIS CASUÍSTICO EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN IBARRA, DURANTE EL PERÍODO 2017-2021.

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO, PARTICIPACIÓN, GOBERNANZA, REGÍMENES POLÍTICOS E INSTITUCIONALIDAD

AUTOR: ISAAC BAYARDO BENALCÁZAR CEDEÑO
ASESORA: AB. ANA POZO PANTOJA, MGS

IBARRA, AGOSTO-2022

Ibarra, 10 de agosto de 2022

Ab. Ana Gabriela Pozo, Mgs.
ASESORA

CERTIFICA:

Haber revisado el presente informe final de investigación, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Escuela de Jurisprudencia, de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra (PUCESI); en consecuencia, autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.

(f.) .....
Ab. Ana Gabriela Pozo, Mgs.
C.C.: 1002981486

PÁGINA DE APROBACIÓN DEL TRIBUNAL

El jurado examinador, aprueba el presente informe de investigación en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra (PUCESI):

(f:)... ... ...
Mgs Ana Gabriela Pozo.
C.C.: 1002981486

(f:)... ... ...
Mgs: Arias Romero Pedro Mauricio.
C.C: 1002489225

(f:)... ... ...
Mgs: Espinoza Andrade María Rosario.
C.C: 1003155130

ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS

Yo Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 165 del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, que manifiesta textualmente: "Se reconoce facultad de los autores y demás titulares de derechos de disponer de sus derechos o autorizar las utilizaciones de sus obras o prestaciones, a título gratuito u oneroso, según las condiciones que determinen. Esta facultad podrá ejercerse mediante licencias libres, abiertas y otros modelos alternativos de licenciamiento o la renuncia".

Ibarra, 10 de agosto de 2022

f): .....

Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño

C.C.: 100384339-6

AUTORÍA

Yo, Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño, portador de la cédula de ciudadanía N°100384339-6, declaro que la presente investigación es de total responsabilidad del autor, y eximo expresamente a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra de posibles reclamos o acciones legales.

(f:).....

Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño

C.C: 100384339-6

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño, con CC: 100384339-6 autor del trabajo de grado intitulado: "Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021" previo a la obtención del título profesional de Abogado, en la Escuela de Jurisprudencia.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede- Ibarra, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra a difundir a través del Repositorio Digital de la PUCESI el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ibarra, 10 de agosto de 2022

(f.).....

Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño

C.C. 100384339-6

DEDICATORIA

El presente trabajo de titulación se lo dedico a mi mamá: María Priscila Cedeño Moreira a mi padre: Bayardo Rosalino Benalcázar Lara y a mi hermano mayor: Jorge Luis Calderón Cedeño quienes han sido el soporte y guía para poder seguir adelante en el trascurso de mi carrera. Todo sacrificio tiene sus resultados, por eso nunca hay que rendirse; seguir adelante cada día es una virtud que todos la tienen, pero la dicha de ello es tener a tu familia siempre a tu lado.

Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño
Autor

AGRADECIMIENTO

A la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra.

A los docentes de mi carrera que han sido guía durante toda mi formación como futuro abogado.

A todos mis amigos que han sido un apoyo fundamental durante todo mi período formativo.

Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño

Autor

ÍNDICE

PORTADA.....

1. RESUMEN Y PALABRAS CLAVE xii

2. ABSTRACT xiii

3. INTRODUCCIÓN xiv

4. ESTADO DEL ARTE 17

4.1. Constitución de la República del Ecuador 17

4.2. Código Orgánico Administrativo (COA) 18

4.3. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos 18

4.4. Ley de Registro 19

4.5. REGISTRO DE LA PROPIEDAD 20

4.5.1. Definición 20

4.6. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD 22

4.6.1. Definición de Registrador de la Propiedad 22

4.6.2. Funciones del Registrador de la Propiedad 23

4.7. PRINCIPIOS REGISTRALES 25

4.7.1. Publicidad 25

4.7.2. Prelación 26

4.7.3. Tracto sucesivo 27

4.7.4. Especialidad 27

4.7.5. Legalidad 29

4.7.6. Rogación 30

4.7.7. Fe pública 31

4.7.8. Seguridad jurídica 31

4.8. INSTRUMENTOS PÚBLICOS 33

4.8.1. De la inscripción de instrumentos públicos 33

4.9. CAUSALES DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN BASE AL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO 34
4.9.1. Definición de Negativa 34
4.9.2. Causales de Negativa 35
4.9.3. Análisis de la causal 4 de la Ley de Registro 37
4.9.4. Análisis de la causal 5 de la Ley de Registro 38
4.10. PROCEDIMIENTO DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN 40
4.10.2. Criterio de la Corte Nacional de Justicia 40
4.10.3. Elementos de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa 41
4.10.4. Análisis del procedimiento por negativa de inscripción del Registrador de la Propiedad, conforme la Consulta elevada a la Corte Nacional de Justicia año 2017 .. 42
5. MATERIALES Y MÉTODOS 47
6. RESULTADOS Y DISCUSIÓN 50
6.1. Resultados de la técnica de revisión documental para el análisis de sentencias ... 50
6.2. Resultados de la aplicación de entrevistas 64
6.2.1. Entrevistas a Registradores de la Propiedad 65
6.2.2. Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra 79
6.3. DISCUSIÓN 96
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 99
8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 102
9. ANEXOS 107

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 49

Tabla 2 51

Tabla 3 53

Tabla 4 54

Tabla 5 56

Tabla 6 58

Tabla 7 60

Tabla 8 64

Tabla 9 66

Tabla 10 69

Tabla 11 71

Tabla 12 72

Tabla 13 74

Tabla 14 76

Tabla 15 78

Tabla 16 79

Tabla 17 81

Tabla 18 82

Tabla 19 84

Tabla 20 86

Tabla 21 87

Tabla 22 89

Tabla 23 90

Tabla 24 91

1. RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

La problemática del estudio radica en un conflicto de carácter procedimental y de competencias en casos donde el Registrador de la Propiedad sienta una razón de negativa de inscripción, y el usuario afectado no sabe si acudir a instancias registrales o administrativas creando una disyuntiva de orden procedimental. El objetivo general de este estudio es determinar la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos, mediante un análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021. Esta investigación es cualitativa con un enfoque descriptivo donde se utilizó los métodos socio-jurídico y normativista. Por un lado, se trata de un estudio bibliográfico en el cual se abordan conceptos para entender el tema, teorías y a partir de sentencias facilitadas se procede a realizar un análisis. Por otro lado, es una investigación de campo ya que se aplicaron entrevistas a un grupo de actores clave conformado por seis Registradores de la Propiedad de todos los cantones de la provincia de Imbabura y un ex Registrador de la Propiedad y actual Director de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP) y a ocho jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra. Los resultados obtenidos evidencian que el Registrador emite un acto registral de carácter civil, más no se trata de un acto administrativo; además, las negativas de demanda se ventilan bajo el procedimiento voluntario como lo establece el artículo 334 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y la Ley de Registro. Es importante señalar que el Juez de lo Civil es la autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumentos públicos.

Palabras Clave: Registro de la Propiedad, negativa de inscripción, instrumentos públicos, competencia, procedimiento.

2. ABSTRACT

The problem of the study lies in a conflict of procedural nature and competence in cases where the Property Registrar has a reason for refusal of registration, and the affected user does not know whether to go to registry or administrative instances, creating a procedural dilemma. The general objective of this study is to determine the competence in case of refusal of registration of public instruments, through a casuistic analysis in the Civil Judicial Unit of the canton Ibarra, during the period 2017-2021. This research is qualitative with a descriptive approach where the socio-legal and normativism methods were used. On the one hand, it is a bibliographic study in which concepts are addressed to understand the topic, theories and from facilitated sentences we proceed to perform an analysis. On the other hand, it is field research since interviews were applied to a group of key actors formed by six Property Registrars of all the cantons of the province of Imbabura and a former Property Registrar and current Director of the National Directorate of Public Data Registry (DINARDAP) and eight judges of the Civil Multicompetent Judicial Unit of the canton of Ibarra. The results obtained show that the Registrar issues a registry act of a civil nature, but it is not an administrative act; furthermore, the denials of claims are ventilated under the voluntary procedure as established in article 334 of the General Organic Code of Processes (COGEP) and the Registry Law. It is important to point out that the Civil Judge is the competent authority to hear denials of registration of public instruments.

Key words: Land Registry, denial of registration, public instruments, jurisdiction, procedure.

3. INTRODUCCIÓN

El presente estudio refiere acerca de la Competencia en caso de Negativa de Inscripción Registral de instrumentos públicos. Análisis Casuístico en la Unidad Judicial Civil Del Cantón Ibarra, durante el período 2017-2021. Es importante destacar que la función de los registradores y registradoras de la Propiedad es custodiar la seguridad jurídica registral del tráfico inmobiliario, ya que tienen la facultad en base a su criterio fundamentado en la ley de negarse a inscribir un bien inmueble; el Registrador dentro del ámbito de sus competencias tiene la obligación de analizar todos los trámites de inscripciones para que ninguno pretenda ser inscrito con posibles ilegalidades. Existen diferentes causas por los por lo que los funcionarios registrales sientan negativas: inscripción inadmisible, cuando el título no es auténtico, además si los títulos no contienen los requisitos legales establecidos o cuando existen defectos en estos documentos que les hace nulos.

En este contexto, la problemática surge a partir del desconocimiento de ¿cuál es la autoridad competente una vez que se ha sentado una razón de negativa de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad? por lo que el usuario afectado no sabe si acudir a instancias registrales, administrativas o judiciales generando una disyuntiva. Además, no comprende si se trata de un acto administrativo o un acto estrictamente registral y desconoce el trámite que debe seguir de acuerdo al COGEP que derogó al Código de Procedimiento Civil; es decir vía ordinaria o voluntaria. Del análisis de casos de la Unidad Judicial Civil se evidenció distintos pronunciamientos, autos de inadmisión, demandas desechadas y muy pocas sentencias que ordenan la inscripción del título escriturario, además ciertos jueces multicompetentes en materia civil admiten el trámite judicial mientras que otros lo inadmiten considerando que se trata de un acto de jurisdicción administrativa. Lo mismo sucede en la parte del procedimiento, en el sentido de que unos jueces le dan trámite ordinario y otros jueces consideran un proceso voluntario. Con estas actuaciones judiciales no se guarda un criterio de uniformidad al momento de resolver y además se vulnera la garantía de seguridad jurídica.

Esta investigación cumple con el objetivo ocho del Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida cuya finalidad es promover la transparencia y la corresponsabilidad para una nueva

ética social (Consejo Nacional de Planificación, 2017). El estado debe garantizar la transparencia de todos los procesos tomando en cuenta los análisis presentados por el Registrador que tiene la función de negar una inscripción pues su cargo y la Ley Registral le faculta. Por otro lado, la investigación se encuentra dentro de los lineamientos de investigación de la Pontifica Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra por lo que se enmarca en la línea de la política y derecho para la participación social y el establecimiento de las relaciones justas inequidades, diversificad y derechos humanos.

El estudio responde a la siguiente interrogante ¿En qué autoridad radica la competencia en casos de negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?; en Derecho Registral el tema de causas de negativas de inscripción es poco abordado dentro de la formación y cátedra de los estudiantes de Derecho, esto se debe a que actualmente el Derecho Registral cuenta con una escasa relevancia jurídica de estudio por lo que la información es muy limitada. El problema de investigación radica en que la Ley de Registro determina que frente a una negativa se puede impugnar ante el juez de lo civil; sin embargo, la realidad del cantón Ibarra que en este período de tiempo 2017-2021 existen autos de inadmisión, así como autos de admisión y sentencias. El usuario, por lo tanto, no tiene la certeza de lo que va a suceder en el futuro ya que al impugnar puede ser que se inadmita la demanda o que le den trámite.

Por lo tanto, el objetivo general del estudio es determinar la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos, mediante un análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021, objetivo que será posible lograr con la consecución de los objetivos específicos a través de la fundamentación teórica y jurídica del derecho Registral, Registro de la Propiedad, principios y seguridad jurídica ante la negativa de inscripción de instrumento público, y el análisis de las correspondientes sentencias, para determinar la competencia y el procedimiento judicial adecuado para la impugnación de negativa registral, con la finalidad de evitar la duplicidad de acción judicial y garantizar el principio de seguridad jurídica.

La presente investigación se encuentra estructurada en cuatro apartados detallados a continuación:

Primer apartado: Estado del Arte, se describen investigaciones realizadas con anterioridad que se encuentran relacionadas con el tema de estudio. Como primera instancia se ha desarrollado un análisis del marco normativo partiendo desde la Constitución del Ecuador, Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la Ley de Registro. Además, se consideró conceptos importantes que forman parte del marco teórico y permiten fundamentar este estudio; entre los temas abordados se encuentran: Registro de la Propiedad, Registrador de la Propiedad y sus funciones, principios registrales: publicidad, prelación, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, rogación, fe pública y seguridad jurídica. Se aborda también el tema de instrumentos públicos, las causales de negativa de inscripción de bienes inmuebles en base al artículo 11 de la Ley de Registro, el procedimiento de las negativas de inscripción y, finalmente el pronunciamiento de la Corte Nacional de Justicia.

Segundo apartado: Materiales y Métodos, aquí se detallan el tipo y enfoque de la investigación. Asimismo, los métodos, técnicas e instrumentos de recolección de información utilizados en el desarrollo de este estudio para su análisis posterior.

Tercer apartado: Resultados y Discusión, se presentan los hallazgos obtenidos a partir de la aplicación de las diferentes técnicas, en primer lugar, se desarrolla un análisis de las sentencias ordenadas por el juez y las negativas del Registrador del cantón Ibarra en el período 2017 al 2021. Se detallan también las opiniones emitidas de los actores clave considerados en este estudio: siete Registradores de la Propiedad de la provincia de Imbabura y ocho jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra.

Cuarto apartado: Conclusiones y recomendaciones, se emiten los principales avances y conocimientos nuevos obtenidos en este estudio para generar aportes importantes para el desarrollo de otras investigaciones en el área de derecho registral.

4. ESTADO DEL ARTE

MARCO NORMATIVO

4.1. Constitución de la República del Ecuador

A partir de la vigencia de la Constitución de la República del Ecuador (2008) el sistema público de los Registros de la propiedad es administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades así lo postula el artículo 265 de la carta magna. Además, esta administración se realiza a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, por lo tanto, las dos instituciones han organizan y estructuran los Registro de la Propiedad en el país, unos formando parte de la misma estructura municipal, otros dotados de cierta autonomía administrativa y financiera; y, otros como Empresas Públicas, esto es para su organización.

Sin embargo, siempre se les ha dotado de autonomía registral, es decir, que los Registros de la Propiedad de cualquier forma que se encuentren estructurados, gozan de autonomía administrativa en sus actos registrales.

La Constitución de la República del Ecuador (2008) en su artículo 238 establece que: los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADS) gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, además, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. Asimismo, en los artículos 1, 11, 66, 75, 76, 77, 82, 167 se desarrolla un sistema constitucional de derechos y justicia, donde el deber del Estado es garantizar los derechos a la integridad, igualdad formal y material, a la tutela efectiva, imparcial y expedita, al debido proceso y la motivación, a ser juzgado por un juez competente, a la facultad de impugnar decisiones judiciales, a la seguridad jurídica de la que una de sus expresiones es la legalidad, en que la potestad de administrar justicia emana del pueblo quien la ejerce a través de los jueces.

El análisis de la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos refiere el estudio de pronunciamientos en casos análogos y así también de las consultas elevadas a la Corte Nacional de Justicia, con la intención de dotar a los abogados

en libre ejercicio, usuarios y administradores de Justicia, de los procedimientos correctos para resolver causas en donde se haya negado la inscripción de un acto registral.

4.2. Código Orgánico Administrativo (COA)

El 7 de julio del 2017 entró en vigencia el COA, publicado en el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 31, esta normativa jurídica regula el ejercicio de las atribuciones de la administración pública de las funciones del Estado.

El COA (2017) en su artículo 100 establece la motivación del acto administrativo en la que se observará:

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.
3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

El artículo 104 de esta normativa, declara que un acto administrativo es válido hasta que sea declarado nulo, la administración pública está obligada a continuar con la nulidad de la causa de legitimidad en caso de presunto hecho de vicio indemostrable. Si la presunta actuación administrativa crea derechos para la persona y es lícita o contiene vicios comprobables, solo el tribunal contencioso administrativo puede declararla nula por acción de lesividad en los términos del artículo 115 de esta norma legal.

4.3. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

A partir del Registro Oficial Suplemento 162 de 31-mar.-2010 se creó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos que en su artículo 1.- establece que la presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la

información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Además, el artículo 2.- establece que la presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos. El artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010) señala que los Registros de la Propiedad son dependencias públicas, que, aunque tienen autonomía registral y administrativa, están sujetas al control y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, inciso 1, 16, 17 y 18 de esta normativa legal lo que se inscribe o se graba es un acto jurídico, por lo que debe señalarse la relación de causalidad. En este sentido, el Registrador no declara nulo un instrumento, acto o contrato ya que esto corresponde a los jueces, sin embargo, la ley le autoriza advertir la existencia de vicios en el documento presentado (vicios de nulidad en el instrumento o en el acto o contrato) para negar la inscripción, considerando que, si la practicare, la inscripción estaría expuesta a ser cancelada por orden judicial y además sujeto a la responsabilidad por la inscripción indebida.

El artículo 19 de este cuerpo legal expresa que los Registros de la Propiedad serán administrados conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través del órgano administrativo citado y los gobiernos municipales, siendo encargado el gobierno municipal de la estructuración administrativa del registro y del catastro. Esto quiere decir que el Registro de la Propiedad es un órgano que es parte de la administración pública, en cuyo caso, las decisiones que se tomen en cuanto a negativas o cualquiera que fuese las decisiones de registro de datos, catastros o atribuciones del Registro de la Propiedad son actos administrativos.

4.4. Ley de Registro

El desarrollo del trabajo de investigación hace referencia a las negativas de inscripción que se deben impulsar ante el juez competente como un derecho que le asiste al interesado para

solicitar la inscripción de un documento previamente negada en el Registro de la Propiedad perteneciente al cantón en donde se encuentra ubicado un bien raíz.

La figura jurídica de la impugnación a la negativa del Registrador de la Propiedad a inscribir determinado documento se encuentra plasmado en el literal a incisos del 9 al 14 del artículo 11 de la Ley de Registro (2010) los cuales expresan lo siguiente: de la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa dictara su resolución la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

Si se mandare por el Juez o el Tribunal Distrital de lo Fiscal en su caso hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente dejando constancia de ella al efectuar la inscripción. La Ley de Registro (2010) en su artículo 11 carece de ciertos aspectos atinentes al debido proceso, así como la especialización, la determinación de los operadores de justicia y el impulso de gestar defensores jurídicos de óptima calidad de las decisiones o actuaciones registrales acertadas, en particular cuando se refiere a las negativas de inscripción.

4.5. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.5.1. Definición

El Registro de la Propiedad fue concebido como medio publicitario de la propiedad de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles, así como también de sus gravámenes y

otras limitaciones, porque la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros. De ahí que la publicidad es la esencia del Derecho Registral, su naturaleza ontológica, pues “el fenómeno publicitario se muestra como la técnica tipificante de la institución registral” más que como una característica o rasgo propio, y por lo tanto cambiante, de cada ordenamiento registral en particular (Gonzales, 2015).

Se puede decir entonces que el Registro de la Propiedad es un organismo encargado de la recolección de inscripciones que atiende las características de los bienes inmuebles y la titularidad, y cuyo principal objeto es dar seguridad al estado de los bienes. Para Gualpa (2014) “El Registro de la Propiedad, también fortalece las garantías jurídicas de los inmuebles, ya que tiene por objeto el registro constitucional, la transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.”

> En América Latina los Registros surgieron a partir del Código Civil entre los siglos XIX-XX, actualmente estas instituciones pueden ser de dos tipos: aquellos que se dedican solo a publicidad o también existen los que con su inscripción garantizan la seguridad jurídica de traspaso de bienes inmuebles (Giler, 2018).

De lo expuesto anteriormente el Registro de la Propiedad constituye ser, un registro civil obligatorio y oficial en Ecuador en el que se inscriben los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos que recaen sobre estos. En consecuencia, permite inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles.

Los Registros de la Propiedad evolucionaron en el transcurso del tiempo, en el Ecuador a partir de la Constitución del año 2008, estas instituciones se transforman implementando cambios para mejorar su servicio a la ciudadanía y cumplir con sus funciones. Esta institución al ser parte de la administración pública debe cumplir con lo establecido en el artículo 76, numeral siete, literal l de la Constitución de la República donde establece que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivados, enunciándose los principios jurídicos en que se funda.

Para Zambrano et al. (2020) el derecho español es la base jurídica de las instituciones actuales para el derecho ecuatoriano, de la misma forma el derecho ibérico posee tanto antecedentes de registro inmobiliario como de registros tributarios lo que hace indispensable tenerlo como referencia y base histórica del actual Derecho Registral del Ecuador.

En ese sentido, se establecen los siguientes objetos del Registro:

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.

4.6. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

4.6.1. Definición de Registrador de la Propiedad

El autor Lucas (2017) define al Registrador como un funcionario público designado para dirigir una institución registral, además, debe llevar a cabo las inscripciones que le sean solicitadas verificando el cumplimiento del titular del registro con el hecho o cosa que se establece.

De lo expuesto, el Registrador de la Propiedad es un profesional cuya misión principal es la inscripción, anotación y publicación de los hechos relacionados con los bienes inmuebles y por consiguiente con sus derechos relacionados.

En la actualidad los Registros de la Propiedad son administrados concurrentemente entre el ejecutivo y municipalidades. Los Registros de la Propiedad, los de Propiedad con funciones mercantiles, y los Registros exclusivamente mercantiles son administrados únicamente por la DINARDAP, para referirse a los remanentes de los Registros propiedad van a los municipios, pero solo el excedente una vez que se ha cumplido con todas las obligaciones propias e inherentes al ejercicio de su función.

4.6.2. Funciones del Registrador de la Propiedad

Los Registradores y Registradoras de la Propiedad tienen fines muy importantes que deben cumplir los cuales son: asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario, fomentar el crédito territorial y efectuar la publicidad informativa; es decir, ofrecer cierta posibilidad de conocer el contenido de sus libros, la realidad jurídica publicada de las fincas. Asimismo, la finalidad de esta institución es "crear seguridad jurídica a la transferencia de bienes inmuebles y lo logra otorgando publicidad a ciertos derechos" (Astudillo, 2009, p. 98).

Las funciones del Registrador de la Propiedad se encuentran enmarcadas en las siguientes:

- Creación de titularidades públicas de los bienes inmuebles partiendo de la base de un poder público.
- Informar el carácter público de la situación de los bienes inmuebles.
- Realizar en la práctica las misiones principales del Registro: inscripciones de constituciones, modificación referente a los derechos reales de un bien inmueble determinado y otros documentos relacionados.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010), de conformidad al artículo 11 establece los deberes, atribuciones y funciones del Registrador de la Propiedad los cuales son:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o negar su inscripción según los casos establecidos en esta norma, que son materia de análisis en la presente investigación,
b) Llevar un inventario de los registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;
c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley**.**

Es importante señalar que la Dirección Nacional de Registros Públicos creó la Resolución No. 017-NG-DINARDAP (2013), donde establece además de estos, nuevos libros registrales, señalados en el artículo 3 de esta disposición: Libro de Registro de actos administrativos, de cancelaciones, de convenios, de demandas, de embargos, de gravámenes, de insolvencias e interdicciones, de organizaciones religiosas, de personas, prohibiciones, propiedad, propiedad horizontal y libro de sentencias.

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;
e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;
f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
g) Los demás que la Ley le imponga.

Así mismo el artículo 25 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010) señala los documentos, actos o negocios jurídicos susceptibles de inscripción:

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

i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
j) El arrendamiento, en el caso del artículo 2020 (1903) del Código Civil;
k) El cambio o variación del nombre de una finca rural.
l) l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley

Para concluir se puede afirmar que el Registrador de la Propiedad es el nexo de unión entre el ente público y la demanda privada de las inscripciones y por ende de las publicitaciones de inmuebles. Es decir, realiza en la práctica las misiones principales del Registro: inscripciones de constituciones, toda modificación sobre los derechos reales de un inmueble determinado y otras documentaciones relacionadas con arrendamientos.

4.7. PRINCIPIOS REGISTRALES

> El concepto de principio enfocado en derecho se puede entender desde lo establecido en la Declaración III del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Buenos Aires, Argentina, en 1972 que conceptualiza el principio del derecho registral como las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo (Mohor, 2001, párrafo 4).

Los principios registrales son entonces aquellos elementos que caracterizan y definen el sistema registral de los Estados.

4.7.1. Publicidad

> La publicidad registral tiene la finalidad de hacer posible que cualquier persona interesada pueda corresponder a través de los asientos elaborados al efecto, (asientos registrales, que en sentido lato comprende a las notarías), la situación jurídica de las personas y bienes sujetos a ese régimen de publicidad (Pérez, 2018, p. 17).

> Este principio es un sistema de divulgación encaminado a hacer comprensible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Por lo tanto, es un servicio del Estado ya que se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares (Gonzales, 2015).

Respecto a la normativa legal vigente en Ecuador, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2014) en su artículo 5 señala: el Estado, de conformidad con la ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

Es entonces el principio de publicidad registral la relación directa existente con el derecho real de la persona, derecho este que es legitimado además por la entidad pertinente (Registro de la Propiedad) que da fe pública de un acto, contrato o negocio jurídico.

4.7.2. Prelación

El autor Coca (2020) manifiesta que este principio también conocido como principio de prioridad, persigue dar solución al problema de la colisión de los derechos reales, establece que el primer título o acto ingresado prevalece sobre otro.

> De esta manera se destaca el apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). Se conoce también como principio de prioridad basado en un orden cronológico donde el que ingresa primero tiene prelación sobre aquel que ingresa después; a partir de esto el primero es considerado quien acude antes al Registro y no quien muestra el título con la fecha más antigua. (Gualpa, 2014, P. 61)

Este principio se refiere entonces a la prioridad de los derechos que otorgan los registros públicos y que están determinados por la fecha en la que se inscriben y a su vez, la fecha esta identificada por el día y la hora de su presentación, fechas que permitirán determinar cuál es el acto que prevalece.

4.7.3. Tracto sucesivo

Pérez (2018) expresa que el término tracto es el espacio que media entre dos lugares. Es decir que los asientos del registro deben seguir un orden específico ya que si falta uno no existe continuidad. Este principio de tracto sucesivo facilita la certificación de la situación jurídica de un bien ya que se fundamenta en que todo título que debe o pretende ser inscrito tiene un antecedente registrado.

El principio de tracto sucesivo obliga a los Registradores a negarse a inscribir en el caso de inmuebles, transferencias de dominio o imposición de gravámenes sobre bienes sin título anterior inscrito. "También conocido como de tracto continuo; por este principio, ninguna inscripción, salvo la primera, se llevará a cabo sin que previamente esté inscrito o se inscriba el derecho de donde provenga" (Delgado, 2016, p. 34).

La inscripción en el Registro de la Propiedad, de los bienes inmuebles cumple un papel de importancia singular para la seguridad jurídica de la propiedad privada. Con esta finalidad se debe observar, con precisión, el principio de tracto sucesivo, que significa que el acto o contrato que constituye, transmite, modifica o extingue un derecho real inmobiliario. Para que sea admisible su inscripción, debe proceder exclusivamente de la persona que consta inscrita en los libros de Registro de la Propiedad, como titular del derecho real actual; el Registrador de la Propiedad, por tanto, debe proceder a la inscripción si se cumple dicho requisito, o caso contrario negar la inscripción.

4.7.4. Especialidad

"Este principio tiene por objeto individualizar con la mayor exactitud los derechos o los hechos que se inscriben, de esta manera cada inscripción se efectuará en partidas separadas" (Sanz, 2017). La especialidad exige una precisa concreción de la naturaleza, contenido y título constitutivo de los derechos publicados por el Registro. En cuanto a su contenido, se deberán especificar los siguientes elementos: su titularidad, duración, extensión, facultades que atribuye y causa jurídica económica a que responde, así como su valor (De Reina, 2012).

El autor Villalba (2021) postula que entre las funciones de este principio se destacan las siguientes:

a) Dar claridad a los asientos registrales y a los distintos elementos contenidos en ellos.
b) Definición del dominio y de los derechos reales.
c) La llevanza del Registro por inmueble constituye el presupuesto de los principios de tracto sucesivo y de calificación.
d) Facilitar el tráfico inmobiliario de inmuebles y derechos.
e) Constituir un instrumento para apoyar la función cautelar o preventiva que ha de tener un buen sistema inmobiliario de un registro de la propiedad perfeccionado.

Su accionar atiende a los diferentes elementos que provienen de la publicidad registral, y que son: Inmueble, titular, derecho inscribible, título inscribible (título causal); y, el asiento registral.

a) **Inmueble:** Se pretende que cada inmueble ingresado tenga un propietario, y cada derecho un titular. La necesidad que los derechos recaigan sobre la totalidad del inmueble o sobre una cuota indivisa.
b) **Titular Registral:** Pretende determinar el régimen económico matrimonial a efectos de conocer si el titular registral es casado.
c) **El Derecho Inscribible:** La determinación de la porción, se impone la determinación del contenido de los derechos reales, especificando con claridad la extensión y duración del derecho.
d) **El Título Inscribible:** Hace referencia a la necesidad de expresar en el contrato todos los pormenores de este con claridad es una exigencia del principio comentado.
e) **El Asiento Registral**: Deben constar todas las circunstancias de los elementos de la publicidad registral: el inmueble, el derecho, el titular, el acto o contrato y documento. Esto con la intención de evitar confusiones en los asientos, evitándose emplear en las actas de inscripción giros o redacciones que produzcan confusión o que se omita determinada información (Villalba, 2021, pp. 7-8).

4.7.5. Legalidad

> Es un fundamento jurídico que hace referencia a todo lo que se realiza dentro de la ley considerando que toda la sociedad debe estar sujera a un ordenamiento jurídico; desde un contexto formal, este principio expresa la reserva absoluta o sustancial de la ley mientras que en un sentido material se debe tomar en cuenta que las leyes deben ser precisas e incluir garantías para el cumplimiento de derechos de los ciudadanos (Arroyo et al., 2018).

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2014), en su artículo 7 establece la certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

Pérez (2018) sostiene que en este principio deben integrarse tanto el Registrador, asiganado en concurso de méritos y oposición así como la actuación adecuada del Registrador mismo que debe verificar el cumplimiento de requisitos para la inscripción de un bien einmueble. Cuando se aplica la legalidad se obtiene la calificación registral que puede ser positiva o negativa, en este último caso no es posible efectuar la inscripción del bien.

La legalidad es toda actuación realizada dentro del marco jurídico como establece el artículo 226 de la Constitución del Ecuador (2008) las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Además bajo este principio se puede clasificar el sistema de registro en folio Real o Personal.

Aguirre (2013) sostiene que es importante mantener el principio de legalidad para que exista una verdadera seguridad, la ley siempre debe respetar todo lo establecido en la

Constitución de la República pues cada principio se encuentra relacionado con otro y la transgresión de uno influye en el funcionamiento correcto del sistema judicial.

Los Registradores en su actividad examinan los tipos de títulos a ser inscritos, es decir, los verifican y califican. De esta forma se impide el ingreso de títulos inválidos o imperfectos, contribuyendo de esta manera a la concordancia entre la realidad y los asientos registrales, además de que busca prevenir y erradicar la formación de inscripciones fraudulentas. La calificación y verificación incluye la revisión de aspectos como son la capacidad de los otorgantes, la identidad personal y real en el título presentado y la validez de los actos dispositivos.

4.7.6. Rogación

Para Coca (2020) "Es el principio que requiere de manera obligatoria la petición de la parte interesada para generar el procedimiento registral con su resectiva calificación y finalmente su inscripción."

"Además consiste en materializar cada uno de los documentos que se presentan en el Registro para su respectiva inscripción teniendo en cuenta que este procedimiento comienza previo a solicitud de la persona y no bajo petición del Registrador" (Vásquez, et al., 2020).

> Conocido también como principio de solicitud o de instancia, es aquel que describe la iniciativa del sujeto interesado a obtener el asiento registral del título que presenta a ese efecto por lo tanto, son dos sujetos que se encuentran doctrinariamente legitimados: el autorizante del documento que se desea inscribir y la persona que tiene interés en asegurar el derecho que se debe registrar; la rogación además, debe realizarse de manera escrita (Rodríguez, 2018).

> Villalba (2021) aborda los principios registrales que sustentan el folio real, al respecto del principio de rogación señala:

> > Los procesos registrales se activan únicamente a instancia de la parte interesada, y no de oficio, pues a través de él se viabiliza la inscripción

> rogada para la gama de documentos públicos que acceden al Registro portando los actos o contratos, los mandatos judiciales y los actos administrativos que por regla general inciden sobre bienes inmuebles, como son los documentos notariales, judiciales y administrativos. (p.6)

En este contexto, el principio de rogación está relacionado con la práctica de un asiento en el Registro el mismo que se realiza a instancia o petición de parte y nunca procederá de oficio.

4.7.7. Fe pública

"Este principio tiene como objeto proteger la propiedad adquirida a través de buena fe, esto es asumir la buena voluntad por parte del ciudadano y también considerar que no existe mala intención de defraudar a la administración pública" (Instituto Hegel, 2021).

Pazos (2019) preceptúa: "Su objetivo radica en brindar seguridad jurídica a los diferentes bienes inmuebles por tal razón, el Registrador de la Propiedad puede inscribir las escrituras basándose en este principio garantizando el derecho frente a terceros."

De estas afirmaciones se puede decir que la fe pública determina el tráfico jurídico y tien que ver con la garantia de protección que otorga al tercero registral pues se ha confiadolos datos exactos tanto del registro como su contenido.

4.7.8. Seguridad jurídica

"La seguridad jurídica puede conceptualizarse como un principio donde el juez debe brindar confianza y certidumbre a los ciudadanos respecto a la aplicación correcta de la ley" (Peñafiel, et al., 2018, p. 45).

La Constitución del Ecuador (2008) en el artículo 82 proclama el derecho a la seguridad jurídica, y expresa que se fundamenta en el respeto a la constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. De esta manera se verificará la legalidad, validez y cumplimiento de requisitos exigidos, de

todo instrumento público o privado, del cual se solicita la inscripción para garantizar la seguridad jurídica.

Para regular su actuación se creó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010) que en el artículo 1 describe las finalidades del sistema registral, el objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

Para lograr seguridad jurídica tanto derechos reales como personales deben tutelarse teniendo en cuenta el principio de prioridad y a su vez el de publicidad que permiten tener titularidad y un buen sistema jurídico registral (Cabrejos, 2018, P. 7).

La seguridad jurídica se encuentra vinculada al concepto de estado de derecho en el ámbito de publicidad como en su aplicación, se trata de un bien que puede gozar toda la sociedad sean de personalidad natural o jurídica pues no se ajusta solo a un grupo en particular; es una garantía estatal que promueve el cumplimiento de los derechos de un persona así como la protección de sus bienes. Mientras el principio de igualdad se cumpla puede existir estabilidad política en un país (Ordóñez, et al., 2021, p. 541).

Existen tres requisitos necesarios en la seguridad jurídica: el primero son las normas o leyes para mantener un orden social donde se garantice una convivencia armónica entre todos los individuos de tal forma que se logre el bien común. El segundo requisito es la duración adecuada de la normativa legal que rige un país estableciendo límites dependiendo de las circunstancias y, finalmente, se encuentra la eficacia del derecho y su aplicación donde la justicia se imparta efectivamente aplicando los valores jurídicos fundamentales (Gavilánez, et al., 2020).

La seguridad es entonces un pricipio registral importante que rige un Estado y que permite garantizar los derechos ciudadanos a través de las leyes con la finalidad de construir una sociedad mejor considerando que si los derechos se vulneran, la ley debe activarse para sancionar o castigar.

4.8. INSTRUMENTOS PÚBLICOS

4.8.1. De la inscripción de instrumentos públicos

Los instrumentos públicos ingresan al Registro de la Propiedad para su inscripción, por lo tanto, son los instrumentos los que deben ser calificados desde el punto de vista formal, excluyendo la calificación sobre el acto o contrato. Los Registros de la Propiedad del país realizan actos registrales. En tal sentido se debe entender que es un acto registral definido como constatación escrita en un registro y derivada de un título.

El artículo 1 de la Ley de Registro (2010) establece. - 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.

El libro segundo del Código Civil (2005) a partir del artículo 702 y siguientes, establecen que:

- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.
- De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.
- Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en las leyes especiales respectivas. La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si este,

por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el Registro de cada uno de ellos.

- Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los Registros cantonales que por su situación pertenecen los inmuebles.
- Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

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. Enunciará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador.

La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo, y copia literal de la parte dispositiva. La inscripción de un acto legal de partición comprenderá la fecha de este acto, la designación del juez y de las partes o hijuelas pertenecientes a los que la soliciten.

4.9. CAUSALES DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN BASE AL ARTÍCULO 11 DE LA LEY DE REGISTRO

4.9.1. Definición de Negativa

“Una negativa consiste en el acto de rechazar la inscripción de títulos por parte del registrador basándose en su criterio personal teniendo en cuenta que no existen formatos ni reglamentos establecidos que regulen los requisitos legales para el registro” (Giler, 2020).

La inscripción por otro lado, consiste en “la acción y el resultado de practicar un asiento en uno de los libros de un registro público, en especial de los instituidos para dar mayor eficacia a los hechos o actos jurídicos” (Serrano, 2016, p. 169).

En la actualidad el acceso a la información es un aspecto fundamental en la sociedad, tener datos reales acerca de los bienes inmuebles de la población es importante, la misión de un Registrador de la Propiedad es garantizar la seguridad jurídica sobre estos bienes y según la ley este tiene la autoridad dentro de sus funciones de negar la inscripción de una escritura solicitada por el interesado.

En razón de estas consideraciones, se puede decir que la negativa, es el acto en el cual se niega desde la subjetividad y criterio del Registrador teniendo en cuenta que pueden existir inconsistencias en el titulo escriturario de algún requisito que puedan atentar el principio de seguridad jurídica.

4.9.2. Causales de Negativa

El artículo 11 de la Ley de Registro (2010) corresponde a los 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 inadmisible, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;

c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;

e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,

g) Los demás que la Ley le imponga. (p. 2)

4.9.3. Análisis de la causal 4 de la Ley de Registro

En este estudio se analizarán las causales 4 y 5 teniendo en cuenta además que la negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. La Ley de Registro (2010) establece:

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

ii. Respecto a la cuarta causal de negativa "Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo", el Registrador de la Propiedad debe observar la forma de dichos actos conforme lo que establece el Art. 48 de la Ley Notarial (2016): Por defecto en la forma son nulas las escrituras públicas que no tienen la designación del tiempo y lugar en que fueron hechas, el nombre de los otorgantes, la firma de la parte o partes, o de un testigo por ellas, cuando no saben o no pueden escribir, las procuraciones o documentos habilitantes, la presencia de dos testigos cuando intervengan en el acto y la del notario o del que haga sus veces (p. 2).

El Registrador de la Propiedad podrá fundamentar la negativa de inscripción en los siguientes principios en base a la Ley de Registro:

- **Principio de legalidad:** Este organismo puede negar la inscripción de un instrumento, cuya inscripción sea necesaria por exigencia legal, para que surjan sus efectos legales, si el mismo presenta algún vicio o defecto que lo haga nulo. La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2014, Artículo. 7). En este contexto, Pérez (2018) sostiene que en este principio deben integrarse tanto el registrador, asignado en concurso de méritos y oposición, así como la actuación adecuada del registrador mismo que debe verificar el cumplimiento de requisitos para la inscripción de un bien inmueble. Cuando se aplica la legalidad se obtiene la calificación registral que puede ser positiva o negativa, en este último caso no es posible efectuar la inscripción del bien.
- **Principio de legitimación: se** presume que el contenido de las inscripciones, es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas.
- **Principio de Prioridad:** Coca (2020) manifiesta que el primer título o acto ingresado prevalece sobre otro, de esta manera se destaca el apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho) referido directamente al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de determinados derechos, tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores. De acuerdo a este principio, los derechos que otorgan, están determinados por la prioridad en el tiempo de la inscripción misma que se determina por la fecha, día, hora y fracción de hora en que determinado título se presenta al Registro.

4.9.4. Análisis de la causal 5 de la Ley de Registro

Por otro lado, la causal de negativa 5 “Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción”. El Registrador de la Propiedad puede calificar un título, acto o contrato, como jurídicamente válido desde el punto de vista civil, más ese mismo título, acto o contrato, puede ser incompleto desde el punto de vista registral, y consecuentemente el resultado de la calificación puede ser parcial o totalmente desfavorable.

i. En tal virtud, sobre el documento presentado que contiene un acto o contrato susceptible de inscripción, desde el punto de vista registral, corresponde al Registrador de la Propiedad verificar si se cumplen los requisitos establecidos en la Ley para practicar la inscripción, ya que inclusive algunos de ellos deben quedar materializados en el asiento registral o acta de inscripción en relación a los actos o contratos sujetos a registración, conforme lo disponen los artículos. 41 y 42 de la (Ley de Registro, 2010) y Arts. 706, 707, 708 y 2334 del (Código Civil, 2005).

ii. En consecuencia, como la legislación civil y la legislación registral han establecido requisitos para practicar la inscripción en relación a los actos o contratos contenidos en los documentos presentados, para efecto de su verificación mediante la calificación registral se pueden clasificar de la siguiente manera:

a) Requisitos en relación a los títulos de propiedad y de otros derechos reales.
b) Requisitos en relación a los testamentos, sentencias judiciales y actos legales de partición.
c) Requisitos en relación al contrato de hipoteca.

iii. Es necesario considerar que el motivo de una negativa de inscripción no implica solamente citar argumentos presentados en el proceso o citar reglas aplicables a un caso particular, sino que también debe incluir ciertos elementos específicos, porque solo así se pone en relieve la acción justa, imparcial y desinteresada de los jueces al interpretar los hechos, equidad, imparcialidad y desinterés en la aplicación del derecho. Para que exista una correcta motivación deben confluir tres aspectos fundamentales que son la razonabilidad, lógica y la comprensibilidad; por tanto, se debe analizar la pretensión en observancia de esos supuestos.

Además, Delgado (2006) en su tesis titulada Negativa de Inscripción de una Escritura Pública por parte del Registrador de la Propiedad y la Seguridad Jurídica, señala que los Registradores son los protectores del bien público de cada ciudad motivo por el cual, la ley les debería atribuir la totalidad del poder al negarse a inscribir una escritura pública. En

este contexto, los funcionarios no deben tener problemas legales al proteger y salvaguardar todos los bienes de una determinada localidad ya que es su responsabilidad.

Ante la negativa de inscripción por parte del Registrador pueden existir tres escenarios. Correa (2017) afirma:

1. Que dentro del plazo de dos meses se satisfagan las observaciones realizadas por aquel funcionario, motivo por el cual la anotación provisional se convierte en inscripción y surte los efectos desde la fecha de la anotación provisional.
2. Que dentro del mismo plazo se acuda a la vía judicial con el recurso de recalificación de negativa, ante el Juez competente.
3. Que el recurso de recalificación de negativa se lo interponga fuera del plazo de los dos meses de vigencia de la anotación provisional y se obtuviere resolución favorable que ordena la inscripción, en cuyo caso los efectos de la inscripción no se retrotraerán a la fecha de la anotación provisional, por cuanto dicha anotación caduco por mandato de ley. (p. 18)

4.10. PROCEDIMIENTO DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN

Es pertinente considerar lo establecido por la Ley de Registro (2010) artículo 11 que determina, en lo demás, los deberes y funciones del Registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones. La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador **se podrá recurrir al Juez competente**, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

4.10.2. Criterio de la Corte Nacional de Justicia

Con fecha 21 de octubre de 2014, la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, en el juicio No. 567-2014, establece lo siguiente: En este contexto, el artículo 24

0.2 del Código Orgánico de la Función Judicial reconoce competencia excluyente a juezas y jueces de lo civil para "***Conocer y resolver, en primera instancia, todos los asuntos de materia patrimonial y mercantil establecidos en las leyes, salvo las que corresponda conocer privativamente a otras juezas y jueces***".

4.10.3. Elementos de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa

El Pleno de la Corte Nacional de Justicia mediante resolución No. 04-2015 expedida el 06 de mayo de 2015, publicada en el Registro Oficial suplemento No. 513 de 02 de junio de 2015, en su artículo 3 establece que la materia administrativa y consecuentemente la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa estará definida por la conjunción de los siguientes elementos:

a) **Subjetivo:** Una de las partes procesales debe ser un órgano de la administración pública central o descentralizada institucional o territorialmente;

b) **Objetivo:**

- El contrato debe haberse celebrado en uso de las competencias y prerrogativas de la administración pública; su suscripción debe obedecer al giro específico institucional; y, el procedimiento para tramitar la controversia no debe remitirse exclusivamente al derecho procesal común.
- La indemnización de daños y perjuicios debe ser producto de la responsabilidad extracontractual objetiva del Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de Conflicto de Competencia No. 972-2015 de una potestad estatal, o de sus empleados y funcionarios públicos; o, debe provenir de la impugnación de una actuación administrativa, siempre que en el mismo libelo se demande tal reparación o la reparación de daños y perjuicios establecidos en el artículo 217.8 del Código Orgánico de la Función Judicial.
- Pretensión: La acción no debe centrarse únicamente en el reconocimiento de un derecho patrimonial y/o la liquidación de valores económicos, sino que debe consistir sobre todo en el ejercicio del control de legalidad de los actos, hechos y contratos administrativos.

Como se menciona anteriormente queda claro que cuando la pretensión del actor está enmarcada en dejar sin efecto la negativa de inscripción de la escritura pública que emite el Registrador de la Propiedad, en razón de la resolución referida, no existiría la concurrencia de los elementos que definen la materia administrativa (contrato, indemnización y pretensión), por lo que el conocimiento de la razón de negativa es de conocimiento y de competencia exclusiva de la justicia ordinaria.

De su parte, el artículo 11 del Código Orgánico de la Función Judicial (2009) establece que la potestad jurisdiccional se ejercerá por las juezas y jueces en forma especializada, según las diferentes áreas de la competencia. En esa línea, el numeral 3 del artículo 76 de la Constitución de la República (2008) dentro de las garantías al debido proceso, dispone que al existir un Conflicto de Competencia solo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente considerando la observancia del trámite propio de cada procedimiento.

4.10.4. Análisis del procedimiento por negativa de inscripción del Registrador de la Propiedad, conforme la Consulta elevada a la Corte Nacional de Justicia año 2017

La Corte Nacional de Justicia, resolvió la consulta presentada acerca del procedimiento en caso de negativa de un título de propiedad, con el siguiente análisis:

A. LEY DE REGISTRO

La Ley de Registro (2010) en su artículo 11, establece que 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 inadmisible, como en el caso de no ser autentico 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 con- trato 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. (p.2)

En caso de negativa a inscribir, el Registrador expresará con precisión y claridad las razones en que se funde, debiendo contener su decisión la debida motivación, conforme lo manda el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República.

La Ley de Registro en el artículo 11 además describe el trámite a seguir por el interesado que ha obtenido una negativa de inscripción: *"De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno".*

B. COGEP

El Código de Procedimiento Civil fue derogado expresamente por la Disposición Derogatoria Primera del COGEP, que dispuso: *"Deróguese el Código de Procedimiento Civil, codificación publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 58 de 12 de julio de 2005 y todas sus posteriores reformas"*; además, la Disposición Reformatoria Primera del Código Orgánico General de Procesos, ordenó lo siguiente: "En todas las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, sustitúyase en lo que diga: 1. *"Código de Procedimiento Civil"*; (...), por *"Código Orgánico General de Procesos".*

Es importante señalar lo que establece el COGEP, al respecto de la inadmisión y admisión de los actos de proposición o demandas:

Según el artículo 147 del COGEP. - La Inadmisión de la demanda se da cuando:

1. Sea incompetente.
2. Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

Si la o el juzgador estima que la demanda es manifiestamente inadmisible, la declarará así en la primera providencia, con expresión de los fundamentos de su decisión y ordenará devolver los anexos y el archivo del expediente. Esta providencia será apelable.

Así también el artículo 149 del COGEP. - preceptúa los efectos de la calificación de la demanda. Calificada la demanda se generarán los siguientes efectos:

1. La competencia inicial no se alterará, aunque posteriormente se modifiquen las circunstancias que la determinaron.
2. Las partes conservarán su legitimación, aunque cambien los hechos en que esta se funde

Según el artículo 334 del COGEP (2015) describe la naturaleza de los procedimientos voluntarios jurisdiccionales, señalando en la parte final que: *"También se sustanciarán por el procedimiento previsto en esta Sección los asuntos de jurisdicción voluntaria, como el otorgamiento de autorizaciones o licencias y aquellas en que por su naturaleza o por razón del estado de las cosas, se resuelvan sin contradicción".*

Luego del análisis realizado la Corte Nacional de Justicia llegó a la conclusión de que el procedimiento más idóneo de acuerdo con la naturaleza del proceso y el objeto a resolver, (asunto documental) negativa de inscripción en el cual debe contarse con la autoridad correspondiente como es el Registrador de la Propiedad del cual provino la negativa, es el procedimiento voluntario.

4.10.5 Competencia

Código Orgánico de la Función Judicial, (2015) artículo 156.- señala: Competencia es la medida dentro de la cual la potestad jurisdiccional está distribuida entre las diversas cortes,

tribunales y juzgados, en razón de las personas, del territorio, de la materia, y de los grados.

El Código Orgánico General de Procesos, (2015) establece diferentes tipos de competencia que se presentan a continuación:

> Art. 9.- **Competencia territorial**. - "Por regla general será competente, en razón del territorio y conforme con la especialización respectiva, la o el juzgador del lugar donde tenga su domicilio la persona demandada. La persona que tenga domicilio en dos o más lugares podrá ser demandada en cualquiera de ellos. Si se trata de cosas que dicen relación especial a uno de sus domicilios exclusivamente, solo la o el juzgador de esta será competente para tales casos. La persona que no tenga domicilio fijo, podrá ser demandada donde se la encuentre. Si la demandad es una persona jurídica con la que se celebró un contrato o convención o que intervino en el hecho que da origen al asunto o controversia, será competente la o el juzgador de cualquier lugar donde esta tenga establecimientos, agencias, sucursales u oficinas". (p.9)
>
> Artículo 10.- **Competencia concurrente. -**
>
> "Además de la o del juzgador del domicilio de la persona demandada, serán también competentes a elección de la persona actora, la o el juzgador: 1. Del lugar donde deba hacerse el pago o cumplirse la obligación respectiva. 2. Del lugar donde se celebró el contrato, si al tiempo de la demanda está presente la persona demandada o su procurador general o especial para el asunto que se trata. 3. Del lugar donde la persona demandada se haya sometido expresamente en el contrato. 4. Del lugar donde esté la cosa inmueble materia de la demanda. Si la demanda se refiere solamente a una parte del inmueble, la o el juzgador del lugar donde esté la parte disputada y si esta pertenece a diversas circunscripciones, la persona demandante podrá elegir la o al juzgador de cualquiera de ellas. 5. Del lugar donde esté ubicada

la casa de habitación, si la cosa materia de la demanda está en dos o más cantones o provincias. 6. Del lugar donde estén situados los inmuebles, si una misma demanda tiene por objeto reclamar cosas muebles e inmuebles. 7. Del lugar donde se causaron los daños, en las demandas sobre indemnización o reparación de estos. 8. Del lugar donde se produzca el evento que generó el daño ambiental. 9. Del lugar donde se haya administrado bienes ajenos, cuando la demanda verse sobre las cuentas de la administración. 10. Del domicilio de la persona titular del derecho en las demandas sobre reclamación de alimentos o de filiación. Cuando se trate de demandas en contra del Estado, la competencia se radicará en el domicilio de la o del actor y la citación podrá practicarse en la dependencia más cercana. (Código Orgánico General de Procesos [COGEP] ,2015, p.4)

Artículo 11.- **Competencia excluyente**. -

"Únicamente serán competentes para conocer las siguientes acciones: 1. La o el juzgador del domicilio del trabajador en las demandas que se interpongan contra este. Queda prohibida la renuncia de domicilio por parte de la o del trabajador. La o el juzgador del lugar donde está la cosa a la que se refiere la demanda en los asuntos para cuya resolución sean necesarios conocimientos locales o inspección judicial, como sobre linderos, curso de aguas, reivindicación de inmuebles, acciones posesorias y otros asuntos análogos. 3. La o el juzgador del último domicilio del causante. Si la apertura de la sucesión se realiza en territorio extranjero y comprende bienes situados en el Ecuador, será competente la o el juzgador del último domicilio nacional del causante o del lugar en que se encuentren los bienes. 4. La o el juzgador del lugar donde se abra la sucesión, en los procesos de inventario, petición y partición de herencia, cuentas relativas a esta, cobranza de deudas hereditarias y otras provenientes de una testamentaria. 5. La o el juzgador del domicilio del pupilo en las cuestiones relativas a tutela o curaduría, aunque el tutor o curador nombrado tenga el suyo en lugar diferente". (p.14)

4.10.5.1 Incompetencia

A pesar de que las atribuciones de los jueces están claramente establecidas en las leyes, con incitada frecuencia ocurre en la práctica que un asunto se radica ante un juez o tribunal que carece de facultad propia y específica. Entonces se dice que el juez es incompetente. Las principales causas que producen ese fenómeno según la Ley de Registro (2010) y COGEP (2015) son:

a) Indebida apreciación del actor o de su abogado, por un error de hecho o de Derecho, y a veces sin tal error,
b) Indebido criterio del juez,
c) Incumplimiento de ciertas formalidades o requisitos,
d) Prohibición legal.

El Diccionario Hispanoamericano de Derecho, (2008) respecto a la incompetencia establece: "En sentido procesal, circunstancia por la cual un juzgador está impedido para conocer y sentenciar determinado asunto, en función de su persona, del área o materia que le corresponde."

5. MATERIALES Y MÉTODOS

Esta investigación se realizó en la ciudad de Ibarra, provincia de Imbabura considerando aspectos jurídicos y registrales a partir del estudio y análisis de la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Se han consideró los siguientes actores clave: siete Registradores de la provincia de Imbabura y a los jueces que conforman la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra.

El estudio es cualitativo con un alcance descriptivo, ya que a través de la recopilación de información se podrá entender la realidad del objeto de estudio considerando hechos, estructuras, procedimientos y el comportamiento de los actores. Asimismo, se analizó las causales de negativa de inscripción registral, considerando siete sentencias facilitadas por la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra.

Métodos:

Socio-jurídico: estudia el tema de competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos en base a la Ley de Registro, así como el procedimiento en el cual debe ventilarse la negativa de inscripción de acuerdo a la naturaleza del proceso y el objeto a resolver. Por otro lado, con este método se analiza un problema con relevancia social que afecta el tema de seguridad jurídica y a los usuarios a quienes se ha negado la inscripción de un instrumento público en base a las causales 4) Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo y 5) Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.

Método normativista: abordado a partir de un análisis de las normas correspondientes dentro del ordenamiento jurídico vigente y hermenéutico con la finalidad de poder interpretar las mismas, de esta forma se podrá brindar conocimientos teóricos de las funciones y obligaciones que tienen los Registros de la Propiedad, apoyándose directamente en la Ley Registral y Código Orgánico Administrativo.

Técnicas:

Entrevista: estructurada con preguntas abiertas aplicadas a los Registradores de la Propiedad y jueces de la Unidad Judicial Civil; como instrumento se han diseñado dos guiones, el primero con siete preguntas y otro para los jueces que tiene diez preguntas con la finalidad de obtener información clara y precisa sobre el tema de estudio.

Análisis documental: se aplicó para recopilar información sobre la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos durante el período 2017-2021 a través de una revisión documental y análisis casuístico de siete procesos judiciales, de los cuales tres fueron autos de inadmisión y cuatro sentencias, de estas una sola fue de orden de inscripción al Registro de la Propiedad mismas que fueron facilitadas por la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra. Se consideró además el siguiente ordenamiento jurídico: Constitución, Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Código Orgánico Administrativo y Código Orgánico General de Procesos.

Por otro lado, se analizó artículos de revistas científicas, tesis, informes de investigación sobre el tema de estudio para obtener información clara y precisa que permita desarrollar la investigación. Asimismo, se seleccionaron los datos más relevantes que se abordaron de manera objetiva.

6. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

A continuación, con la finalidad de analizar el artículo 11 de la Ley de Registro causal 4 y 5 literal a; se presentan las sentencias ordenadas por el juez y las negativas del Registrador, obtenidas del archivo de la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, se ha facilitado siete expedientes concluidos con las correspondientes sentencias o autos de inadmisión desde el 2017 al 2021.

6.1. Resultados de la técnica de revisión documental para el análisis de sentencias

Tabla 1.

Sentencia 10333-2017-00049

FICHA RESUMEN 1	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura
Juicio Nro.	10333-2017-00049
Actores:	Jockisch Patricia y Schutter Hansjorg
Demandados:	Notario Cuarto del cantón Ibarra Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra
Antecedentes:	La parte actora señores HANSJORG SCHUTTER y PATRICIA JOCKISH, en el libelo de su demanda manifiesta: "… El 18 de agosto del 2011, los actores adquirimos por compraventa a Drewniok Czech, en la Notaria Cuarta de este cantón a cargo del Dr. Jorge Cárdenas Carrión, inscrita bajo las partidas números 3387, 1311 y 1499 el 23 de agosto del 2011, (…) siendo su superficie de 1.861,73 metros cuadrados. Mediante RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, el 2 de marzo de 2012, el Ing. Jorge Martínez Vásquez, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante resolución No. 83, resolvió "declarar de utilidad pública con fines de expropiación un área de 666,13 metros, (…). Luego de restar el área de expropiación para la calle Galo Plaza Lazo y la cesión de áreas para la calle Esther Castello, una vez que se encuentran una nueva medición técnica se determinó que el área real del LOTE UNO es de 20005,84

	metros cuadrados; por lo que mediante una nueva escritura pública ACLARATORIA de la escritura de compraventa celebrada en la ciudad de Ibarra el 18 de agosto de 2011, otorgada el 2 de agosto de 2016 en la Notaría Cuarta del cantón Ibarra (…) en virtud del cual se aclara la dimensión de los linderos del LOTE UNO ya establecidos (…). Con los antecedentes expuestos, la inscripción de la escritura aclaratoria otorgada el 02 de agosto de 2016, no fue realizada en virtud de la RAZÓN DE NEGATIVA del registro de la Propiedad inscrita bajo la partida No. 6217, el 19 de septiembre de 2016. El Registro de la Propiedad, sustenta su negativa a inscribir la escritura aclaratoria en lo siguiente: 1.- se pudo constatar que el único documento en el cual se amparan para aclarar los linderos es la resolución de declaratoria de utilidad pública, pero al no existir aun una resolución de expropiación no se puede determinar como verdaderos los nuevos linderos descritos.
Pretensión:	Se ordene al Registrador de la Propiedad la inscripción de la escritura aclaratoria que amplía la superficie del bien inmueble.
Acontecer procesal:	Se desecha la demanda, toda vez que no es posible ordenar la razón de inscripción pues la escritura aclaratoria, no consta de los respaldos suficientes para ampliar la superficie del inmueble.
Tipo de procedimiento	Voluntario
Análisis:	En conclusión, se puede determinar que la negativa del Registro de la Propiedad de este cantón Ibarra, se encuentra enmarcado en las normas Constitucionales y legales que han sido analizadas en la presente sentencia, con la presente solicitud los señores HANSJORG SCHUTTER y PATRICIA JOCKISH intentan evadir el control de legalidad que exige el sistema jurídico ecuatoriano, no es posible pretender inscribir una aclaratoria de escritura pública sin los requisitos que exige la Ley, es más los peticionarios tenían toda la facultad administrativa de realizar los

	trámites establecidos en el Municipio de Ibarra y consecuentemente la inscripción en el registro de la Propiedad del mismo cantón, además es importante manifestar que se ha observado el procedimiento correcto, y la sentencia ha sido desechada toda vez que no es procedente ordenar la inscripción al Registrador.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 2

Sentencia 10333-2019-02000

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura
Juicio Nro.	10333-2019-02000
Actor:	Vaca Erazo Rosa Catalina del Rosario
Demandado:	Procurador General del Estado Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra
Antecedentes:	La señora Rosa Catalina Vaca Erazo solicita la inscripción de un testamento solemne abierto, mismo que fue negado por cuanto se verifica que el testamento no fue inscrito inmediatamente para que facilite efectos del mismo; más bien se inscribe en dos escrituras de posesión efectiva legalmente inscritas en el Registro la Propiedad del cantón Ibarra de fecha 13 de agosto de 2015 y 22 de enero de 2019 y surten nuevos derechos respecto de los bienes dejados por la causante María Margarita Vaca Erazo lo que impide inscribir el testamento en vista de que se afectarían derechos de terceros.
Pretensión:	Solicita que se ordene la inscripción de un testamento
Acontecer procesal:	Comparece la parte actora, señores Catalina del Rosario Vaca Erazo, Juan Guillermo Valdiviezo Vaca, Pablo Javier Valdiviezo Vaca, Luis Darío Realpe Perdomo, y demandan que: La señorita María Margarita Vaca Erazo, ante el doctor Carlos Proaño Mera, Notario Público Segundo del cantón Ibarra para otorgar testamento

	abierto y disponer de sus bienes de acuerdo a las declaraciones y estipulaciones constantes en dicho instrumento público, El Registrador sustenta el derecho la motivación legal para negar la inscripción del referido testamento toda vez que el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo hace nulo; además manifiesta que el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.
Tipo de Procedimiento	Ordinario
Análisis:	En el presente caso, la parte actora de este proceso judicial, lo que pretendía es que el Juez, luego de analizar la negativa del señor Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, ordene la inscripción del testamento abierto, otorgado por la señora María Margarita Vaca Erazo, en esta ciudad de Ibarra, provincia de Imbabura, el día miércoles 17 de octubre de 2007, ante el doctor Carlos Proaño Mera, en su calidad de Notario Segundo del Cantón Ibarra, en función de la razón sentada por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra, de fecha 29 de agosto de 2019. Es necesario indicar que en el presente caso el Juez resuelve ordenar al señor del Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, inscriba el testamento abierto, otorgado por la señora María Margarita Vaca Erazo, en esta ciudad de Ibarra, provincia de Imbabura, el día miércoles 17 de octubre de 2007, ante el doctor Carlos Proaño Mera, en su calidad de Notario Segundo del Cantón Ibarra. En este proceso se ha desatendido el pronunciamiento de la Corte, sobre el tipo de procedimiento en el cual debe ventilarse las impugnaciones de razón de negativa, se ha resuelto conforme las reglas del Procedimiento Ordinario.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 3

Sentencia 10333-2020-01133

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura
Juicio Nro.	10333-2020-01133
Actor:	Tugumbango Gladys Magdalena
Demandado:	Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra
Antecedentes:	La señora Gladys Magdalena Tugumbango pretende que se deje sin efecto la razón de negativa de inscripción inserta en la resolución de partición administrativa, y se disponga la inmediata inscripción en el Registro de la Propiedad. Según la escritura pública con la que adquiere el señor Franklin Andrés Romo Arteaga, se conoce que es el único propietario. Por tanto, no es procedente por parte de la Municipalidad haber emitido una Resolución de partición administrativa en el que no se ha considerado este requisito de fondo dentro de la Partición, desnaturalizando la norma.
Pretensión:	Solicita autorización para inscripción de escritura de Partición Administrativa
Acontecer procesal:	Auto de inadmisión
Tipo de procedimiento	Voluntario
Análisis:	Llega a conocimiento de la Unidad Judicial Multicompetente Civil, la demanda propuesta por Gladys Magdalena Tugumbango cuya pretensión es que mediante sentencia "levante la razón de negativa de Inscripción inserta en la escritura de partición administrativa, y se disponga la inmediata inscripción en el Registro de la Propiedad […]". El juez establece que no existen hechos claros en cuanto una institución jurídica y pretensión misma, de todas formas, pese a la

	ambigüedad de la pretensión y narración de los hechos, determina que la pretensión es que se proceda a ordenar a una entidad del órgano administrativo como es el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra se ordene la inscripción el Registro de la Propiedad por la nota devolutiva de no inscripción en dicho registro público. El Juzgador expresa que se realiza el "análisis jurídico" de la negativa que se expone ampliamente como una decisión administrativa que no tiene nada que ver con los elementos que se exponen en el Art. 11 literal a) de la Ley de Registro. De tal forma que la razón de negativa de inscripción el Registrador de la Propiedad le establece como una resolución administrativa, lejos de la verificación de los jueces de lo civil de dicha razón y, al tratarse de un órgano de la administración pública y sus actos, fuera del análisis de los jueces en materia civil, son actos administrativos, que no les corresponde conocer sobre su decisión motivada. El juzgador desecha la demanda **INADMITE** la demanda aduciendo la **i**ncompetencia del JUZGADOR, y no realiza análisis alguno referente al pedido de inscripción de la partición administrativa lo que claramente denota, el desconocimiento del juzgador y una evidente vulneración del principio de seguridad jurídica pues no se ha realizado consideración alguna de la resolución de partición para conocer si es o no procedente dicha inscripción.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 4

Sentencia 10333-2017-02162

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura
Juicio Nro.	10333-2017-02162
Actor:	Pasquel Beltrán Rosa Isabel
Demandado:	Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra

Antecedentes:	Se pretende que se disponga judicialmente se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra la escritura pública de partición que enuncia en la demanda, es decir se proceda a observar el acto administrativo que ha sido negado.
Pretensión:	Solicita autorización para inscripción de escritura de Partición
Acontecer procesal:	En el caso que llega a conocimiento de la Unidad Judicial Multicompetente Civil, se pretende que se disponga judicialmente se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra el testimonio de escritura pública de partición que enuncia en la demanda, es decir se proceda a observar el acto administrativo que ha sido negado.
Tipo de Procedimiento	Voluntario
Análisis:	El juez basa su análisis según lo establecido en el Art. 76.7, k) de la Constitución de la República del Ecuador, toda persona tiene el derecho a ser juzgado por un juez competente, esto es, el juez en la materia determinada que le ha sido atribuida en todo a su potestad jurisdiccional. Por todo lo expuesto, el Art. 147.1 del Código General de Procesos, expresa que la o el juzgador inadmitirá la demanda cuando sea incompetente; en tal virtud, a fin de asegurar el debido proceso y el derecho a la defensa, previsto en el Art. 166 del Código Orgánico de la Función Judicial, en mérito a la disposición determinada y citada anteriormente, se **INADMITE** la demanda presentada aduciendo incompetencia del juzgador. Según refiere el contenido del auto de inadmisión, se debe tratar el tema de la negativa de inscripción como un acto administrativo y tramitar su solicitud frente a esta misma materia, el juez no hace observaciones conforme derecho respecto de cuestiones inherentes al acto de partición y la pretensión del actor de la causa para que se inscriba su contrato en el Registro de la Propiedad. El procedimiento por el que se ingresa la causa es el correcto.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 5

Sentencia 10333-2016-02024

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón Ibarra, provincia de Imbabura
Juicio Nro.	10333-2016-02024
Actor:	Almeida Rivadeneira Elena del Carmen
Demandado:	Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra
Antecedentes:	La actora solicita que se ordene la inscripción de la escritura de compraventa misma que fue negada por el Registrador de la Propiedad considerando el Art. 11 literal a) numeral 1 de la Ley de Registro de Inscripciones; Art. 76 numeral 7 literal L de la Constitución de la República del Ecuador y de forma especial por cuanto se ha omitido el incorporar la documentación correspondiente que demuestre que se ha procedido a realizar el inventario y tasación, con la respectiva liquidación de la Sociedad Conyugal, conforme lo prescribe el Art. 217 del Código Civil, y Art. 18 numeral 23 de la ley Notarial.
Pretensión:	Solicita que se ordene la inscripción de escritura de compraventa, una vez disuelta la sociedad conyugal.
Acontecer procesal:	La demanda se presenta toda vez que en la escritura de compraventa celebrada ante la Notaría Sexta de este cantón Ibarra ante la doctora Mercedes Terán Flores, pone en conocimiento del juez que con fecha martes 21 de septiembre del años 2016 Almeida Rivadeneira Elena del Carmen compró a su ex cónyuge el señor Walter Oswaldo Arias Orellana el 50% de las acciones y derechos que se encontraban fincados en el bien inmueble que es de propiedad de los dos, que en la escritura en mención se desprende que el Registro de la Propiedad de este cantón, sentó una Razón de Negativa de inscripción por haber omitido se realice la Liquidación de la Sociedad conyugal. Y por

	último manifiesta que, de la Escritura Pública de Liquidación de la Sociedad Conyugal, consta que ha realizado en compañía de su ex cónyuge las diligencias de liquidación, inventario privado con el avalúo del bien de la sociedad conyugal, así como también la partición de gananciales en forma equitativa.
Tipo de procedimiento:	Voluntario
Análisis:	Las consideraciones del juzgador hacen referencia al Art. 11 de la Ley de Registro e Inscripciones, se encuentran determinados los deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad, entre los cuales consta la facultad de negarse a la inscripción de un título y de forma especial menciona se ha omitido el incorporar la documentación correspondiente que demuestre que se ha procedido a realizar el inventario y tasación, con la respectiva liquidación de la Sociedad Conyugal, conforme lo prescribe el Art. 217 del Código Civil, y Art. 18 numeral 23 de la ley Notarial.- 4.2.- Realiza el análisis de los fundamentos de derecho en los cuales sustenta su negativa de inscripción el Dr. Patricio Rosas Registrador de la Propiedad de esta cantón Ibarra, se ha procedido a revisar la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos, así como la escritura de Liquidación de la Sociedad Conyugal existente entre los ciudadanos Walter Oswaldo Arias Orellana y Elena del Carmen Almeida Rivadeneira, determinándose que en este último instrumento en referencia (Escritura de Liquidación de la Sociedad Conyugal), no se ha cumplido con lo que determina el Art. 708 del Código Civil que señala: “Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva.”; El registro de bienes inmuebles debe tener concatenación o enlace entre las diferentes modificaciones que producen los actos o contratos que se inscriben en el Registro de la Propiedad, en las relaciones jurídicas de carácter real sobre un inmueble determinado. La negativa se fundamenta en cuestiones referentes a pleno derecho.

	El procedimiento por el que se ingresa la causa es el correcto.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 6

Sentencia 10203-2017-01287

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia y Adolescentes infractores con sede en el cantón Ibarra
Juicio Nro.	10203-2017-01287
Actor:	Valenzuela Romo Sonny Germania
Demandado:	Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra
Antecedentes:	Sonny Germania Valenzuela Romo ha comparecido manifestando "Que mediante sentencia dictada por el señor Juez Cuarto de lo Civil de Pichincha el 4 de abril de 1991 a las 09h00 se ha aprobado un convenio de liquidación de sociedad conyugal habida entre la compareciente y el señor Ángel María Paredes Ricaurte que se ha protocolizado en la Notaría Séptima del cantón Quito el 5 de agosto de 1991. Que en ese convenio consta que el inmueble ubicado en la ciudad de Ibarra en la Urbanización Yacucalle, Tercera Etapa. El 22 de abril de 1992 el Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra negó la inscripción de esa liquidación respecto de tal inmueble porque mediante escritura del 20 de mayo de 1976 inscrita el 28 de mayo de 1976 se ha constituido patrimonio familiar, por tanto, no pueden ser objeto de división conforme con el artículo 857 del Código Civil.
Pretensión:	Solicita autorización para inscripción de Partición de bienes de la Sociedad Conyugal.
Acontecer procesal:	El Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, ha negado la inscripción del convenio de partición de bienes de la sociedad conyugal habida entre la peticionaria y su cónyuge porque a esa fecha de la negativa 22 de abril de 1992 el inmueble ha estado soportando el gravamen de patrimonio familiar, circunstancia que imposibilitaba su

	libre disposición como establece el artículo Art. 839 del Código Civil que le dan la característica inalienabilidad, el Registrador que le corresponde a la peticionaria es, una vez que se ha cancelado el patrimonio familiar (2016) proceder a una nueva liquidación de esa sociedad conyugal, porque el bien inmueble recién se encuentra saneado a partir del año 2016, y así la escritura pública nueva de liquidación de sociedad conyugal, estaría habilitada para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, salvo la existencia de nuevas causas que puedan limitarla. Por lo tanto, la Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Ibarra resuelve negar la petición de Inscripción de escritura.
Tipo de Procedimiento	Voluntario
Análisis:	En el presente caso, el Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, ha negado la inscripción del convenio de partición de bienes de la sociedad conyugal habida entre la peticionaria y su cónyuge porque a esa fecha de la negativa 22 de abril de 1992 el inmueble ha estado soportando el gravamen de patrimonio familiar, circunstancia que imposibilitaba su libre disposición por expresa prohibición del artículo Art. 839 del Código Civil, que le dan la característica inalienabilidad, tanto más que, inclusive tal limitación del dominio, según el artículo 849, garantiza, no sólo a aquellos en favor de quienes se constituyó, sino a los descendientes. Por tanto, el convenio de liquidación y partición de los bienes de la sociedad conyugal habida entre la peticionaria y su cónyuge en el año 1991 que se ha aprobado mediante sentencia del Juzgado Cuarto de lo Civil de Pichincha, se había realizado de manera ilegal respecto de un inmueble que soportaba patrimonio familiar. El juez manifiesta lo que corresponde a la peticionaria es, una vez que se ha cancelado el patrimonio familiar (2016) proceder a una nueva liquidación de esa sociedad conyugal, porque el bien inmueble recién

	se encuentra saneado a partir del año 2016, y así la escritura pública nueva de liquidación de sociedad conyugal, estaría habilitada para su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, salvo la existencia de nuevas causas que puedan limitarla. La resolución hace referencia a los considerandos precedentes, la suscrita Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Ibarra, RESUELVE negar la petición de Inscripción de escritura Pública solicitada por Sonny Germania Valenzuela Romo. Se ha resuelto la causa conforme al derecho, además el procedimiento es el correcto y el Juez es competente para tramitar la causa.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Tabla 7

Sentencia 10333-2021-00528

FICHA RESUMEN	
Órgano Jurisdiccional	Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia y Adolescentes infractores con sede en el cantón Ibarra
Juicio Nro.	10333-2021-00528
Actores:	Comité del Fondo Ecuménico de préstamos del Ecuador
Demandado:	Registrador de la Propiedad
Antecedentes:	Cada uno de los actores por sus propios y personales derechos, entregan en dación en pago a favor del Comité del Fondo Ecuménico de Préstamos del Ecuador, un inmueble consistente en una casa de habitación y terreno en el que se halla construida. La negativa de inscripción debido a que revisados los libros Registros se halla inscrita una prohibición de enajenar el 29 de septiembre de 2015, bajo la partida Nro. 1738 del libro de Registro de Prohibiciones de Enajenar del Cantón.
Pretensión:	Autorización para inscripción de escritura de Dación de pago al Fondo Ecuménico de préstamos del Ecuador
Acontecer	Comparece la parte actora, quien dice que con fecha 05 de agosto de

procesal:	2015, ante notario Cuarto del Cantón Ibarra, doctor Diego Andrade Armas, celebraron una escritura pública de cancelación de hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, otorgada por el Banco de Guayaquil S.A., a favor de los señores Edum Nolberto Vaca Cevallos, y otros a favor del Fondo Ecuménico de Préstamos del Ecuador, de la propiedad compuesta de una casa de habitación y terreno en el que se halla construida, situada en la cuadra octava de la calle Maldonado de la parroquia San Francisco de ésta cantón Ibarra. La negativa la fundo en el Art. 11, literal a) numeral cuarto de la Ley de Registro e Inscripciones, que textualmente dice: "Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo. Se observa que la prohibición que tenía a esa fecha fue imposible inscribir la mencionada escritura, con fecha 13 de noviembre de 2019, mediante oficio BNF-LIQ-SJC-UIO-631-GV-JP-RPI3, suscrito por el doctor Gabriel Varela Ordóñez, secretario del Juzgado de Coactivas del Banco Nacional de Fomento, remiten atento oficio al Registro de la Propiedad y mercantil del Cantón Ibarra con la finalidad de indicar que dentro del proceso signado con el número 065-2015 y/o 65-2015 dispone en su parte pertinente el archivo y levantamiento de medidas cautelares y embargos Edum Nolberto Vaca Cevallos, Zeida Maribel Vaca Alen Castro, Zoila Luz Cevallos Calderón, Mirian Zulay Vaca Cevallos, por lo tanto la obligación que reacia sobre ésta personas y el inmueble mencionado.
Tipo de procedimiento:	Voluntario
Análisis:	En el presente caso desapareció la causa por la cual la señora Registradora de la Propiedad negó en dicha fecha y con dicha anotación registral la inscripción de la escritura de Dación de pago al Fondo Ecuménico de préstamos del Ecuador, ya no existe dicha causa transitoria; por lo que cabe actualmente la inscripción de la escritura pública de dación en pago. En la causa se resuelve ordenar al señor del Registrador de la

	Propiedad del cantón Ibarra, inscriba de la escritura pública de dación en pago, celebrada el 05 de agosto del 2015, ante Notario Público Cuarto del Cantón Ibarra, doctor Diego Andrade Armas, mediante el cual los señores Edum Nolberto Vaca Cevallos y otros, cada uno por sus propios y personales derechos, entregan en dación en pago en favor del Comité del Fondo Ecuménico de Préstamos del Ecuador, un inmueble que consiste en una casa de habitación y terreno en el cual se halla construida, situada en la Cuadra Octava de la calle Maldonado, parroquia San Francisco, cantón Ibarra, provincia de Imbabura. Se ha resuelto la causa conforme al derecho, además el procedimiento es el correcto y el Juez es competente para tramitar la causa.

Fuente: Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.

Análisis de las sentencias

Respecto de las sentencias analizadas existen cuatro escenarios presentes a nivel de la administración de justicia:

1. Se generan autos de inadmisión que responden al pronunciamiento del Juez aduciendo falta de competencia para tramitar las causas, en ocasiones en razón de la materia puesto que se ingresaron ante la Unidad Judicial Civil y corresponde ante el Juez de Familia, o por el hecho de que se ha presentado en el procedimiento incorrecto sea este ordinario o sumario.
2. Así también se generan autos de inadmisión que responden al pronunciamiento del Juez aduciendo falta de competencia para tramitar las causas, toda vez que al criterio de los juzgadores el trámite debe ser sustanciado en la vía del procedimiento administrativo.
3. Existen autos de inadmisión que se fundamentan en el análisis de si es procedente ordenar la inscripción de un acto o contrato, verificando que los contratos cumplan con los requisitos legales, y se analizan temas inherentes a derecho, por lo que se respeta el principio de seguridad jurídica.
4. Existe una sola sentencia 10333-2021-00528 en el año 2022, que acepta la demanda y ordena la inscripción del contrato de dación de pago, previo a un

análisis extenso de los presupuestos procesales y del análisis jurídico de la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.

Los escenarios presentes permiten realizar el siguiente análisis:

El juez inadmite por cuanto asevera que no tiene competencia para sustanciar la causa ya que tiene vía administrativa, más no la judicial; esto significa que el municipio de Ibarra es quien asumiría las competencias legales. Por tanto, se entiende que la razón de negativa dictada por el Registrador de la Propiedad de Ibarra es un acto administrativo de acuerdo a lo establecido por el COA, según el criterio equivocado de ciertos jueces.

Este criterio jurídico no es compartido toda vez que la decisión de la razón de negativa ordenada el Registrador de la Propiedad es por la vía judicial, como así lo señala el artículo 11 de la Ley Registro al referirse al procedimiento civil, hoy con el COGEP. Estos temas deben ser tratados por un juez competente (Civil o de Familia) debido a la importancia en el procedimiento registral, donde se maneja temas del derecho civil, como de los bienes, derecho sucesorio y la parte de los contratos y la teoría general de las obligaciones. De esta manera, se debe analizar el Código Civil y el COGEP.

Se debe considerar además que no todas las negativas van a conocimiento de una acción judicial vida civil o administrativa por cuanto los interesados de la razón de negativa no presentan la respectiva acción por inconformidad de la decisión del Registrador de la Propiedad y si es el caso, que acudan a instancias judiciales. Sucede que el juzgador niega las pretensiones del actor o demandante, por lo cual esa sentencia no es inscrita o marginada en un asiento registral, lo que si se procede a anotar o inscribir es la decisión del juzgador cuando deja sin efecto la razón de negativa ordenada por el Registrador de la Propiedad y por consiguiente se procede a inscribir el acto o documento jurídico que fue negado en un principio por el Registrador.

6.2. Resultados de la aplicación de entrevistas

La técnica de la entrevista fue aplicada a seis Registradores de la Propiedad de todos los cantones de la provincia de Imbabura y un ex Registrador de la Propiedad y actual Director

de la DINARDAP. A continuación se señalan los entrevistados: Registrador de la Propiedad actual del cantón Ibarra: Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos, ex registrador de los cantones Ibarra, Otavalo Pimampiro, Urcuquí y Cotacachi, Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara; Registrador de la Propiedad y Mercantil de Antonio Ante, Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz; Registrador de la Propiedad y Mercantil de Pimampiro, Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo; Registrador de la Propiedad y Mercantil de Urcuquí, Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango; Registrador de la Propiedad y Mercantil de Cotacachi, Ab. Oswaldo Isaac Rueda López y Registrador de la Propiedad y Mercantil de Otavalo, Dr. José Javier Riofrío Suárez.

Además, una entrevista con diez preguntas se aplicó a ocho jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra: Dr. Jorge Chiza Landeta, Dra. Silvana Solís Escobar, Dr. Henry Francis Franco Franco, Dr. Milton Radames Terán Grijalva, Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria, Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo, Dr. Juan Pablo Mariño Tapia y Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra.

6.2.1. Entrevistas a Registradores de la Propiedad

Tabla 8

Casos en los que se sienta una negativa registral de inscripción de instrumento público

Pregunta 1. ¿En qué casos se sienta la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?		
N°	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	El artículo 11 de la Ley de Registro establece seis causales por las cuales el Registrador de la Propiedad de forma obligatoria tiene que sentar una negativa en el caso de que el documento no sea inscribible. No obstante, puede tratarse de un documento con vocación registral.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	Se sienta la negativa en los casos previstos en el artículo 11, literal a) de la Ley de Registro.
3	Dr. Walter Arturo Gómez	La negativa registral se sienta en las seis causales que

	Muñoz	señala el artículo 11 de la Ley de Registro: cuando el documento que se va a inscribir no es auténtico, falta de cancelación de impuestos en el municipio mediante ordenanza, si el inmueble no pertenece al cantón donde se va a inscribir. Además, si el instrumento tiene vicios o defectos que lo hagan nulo, si no existen requisitos legales en base a la formalidad.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	En todo contrato público que no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley de Registro.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	Se sienta negativa en los casos que establece el artículo 11 de la Ley de Registro. 1.- 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 no han sido pagados los impuestos de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que sea causa nulidad; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción. 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	La inscripción de la negativa registral procede en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente, si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la ley, si el

		inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón, si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo, si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	En los casos que establece el Art. 11 de la Ley de Registro en sus numerales del 1 al 6.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

Los casos en los que se sienta una negativa registral de inscripción de instrumentos públicos se encuentran establecidos en el artículo 11 de la Ley de Registro numerales del uno al seis considerando diferentes circunstancias: inscripción legalmente inadmisible, inmueble localizado fuera del cantón, no existe el pago de impuestos, vicios o defectos en el título que lo vuelva nulo, falta de requisitos legales de inscripción y si se pretende vender un bien por parte de alguien que no es el dueño verdadero.

Tabla 9

Casos más frecuentes de una negativa de inscripción de instrumento público

Pregunta 2. ¿Cuáles son los casos más frecuentes en los que usted como Registrador de la Propiedad ha sentado una negativa de inscripción de instrumento público?		
N°	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	Al Registro de la Propiedad llegan documentos desde tres fuentes: sedes notarial, administrativa y judicial; cuando los jueces toman conocimiento sobre alguna demanda de propiedad y linderos, en esos casos no por equivocación de los jueces sino porque se ven inducidos a error por parte de los abogados o actores cometen ciertos errores que al ser verificados por el

		Registrador dentro del proceso de calificación del documento a inscribirse existen inconsistencias por las cuales se ha negado a inscribir. Los casos más frecuentes de negativa son providencias de los jueces de lo civil de enajenado, o embargos por lo que nunca ha recibido un insisto por parte de los jueces ya que con la negativa de inscripción se han dado cuenta de que existe un error por lo cual la causa no puede prosperar.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	Los casos más frecuentes son los numerales 4 y 5 literal a) del artículo 11 de la Ley de Registro. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo, o si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.
3	Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz	En el Registro de la Propiedad de Antonio Ante se tiene pocas negativas ya que se asesora al usuario para que corrija algún defecto en el documento antes de la inscripción. Algunos ejemplos de casos de negativas son: un título llega para inscripción, en el caso de una herencia en la que consta un bien inmueble ya ha sido vendido anteriormente y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo tanto, se emite una negativa porque ese bien ya no pertenece a una persona. Otro caso es cuando existen documentos que alguna institución pública adjudicó un bien inmueble a una persona, pero este tenía como propiedad otra persona; en estas circunstancias se emite transferencia de dominio cuando dicho bien ya tiene un propietario. Asimismo, cuando los nombres de propietarios del bien no coinciden con lo que se

		encuentra estipulado en el Registro de la Propiedad se sienta una negativa de inscripción. Respecto al Registro Mercantil, cuando no se realiza un trámite necesario en la constitución de compañías o nombres de gerentes o se incumple con algún requisito se sienta una negativa.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	a) Generalmente existen diferentes causas, pero las más comunes son en las providencias de las prohibiciones de enajenar que dispone el señor Juez, al ordenar en algunos casos se inscriba la prohibición del 100% del inmueble, cuando no se ha tomado en cuenta que el inmueble ha sido adquirido por el demandado en estado civil de casado y la cónyuge no es la demandada, y b), cuando dentro del proceso adjuntan dos certificados de gravámenes y dispone que se inscriba prohibición de enajenar sobre el inmueble sin especificar en cuál de los dos inmuebles se debe inscribir la prohibición. Ambos casos están relacionados con la causal constante en el Art. 11, numeral 4.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	Se sienta la negativa cuando las escrituras públicas no han cumplido con los requisitos legales mínimos para su inscripción.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	Cuando el bien inmueble no se encuentra dentro de la jurisdicción del cantón correspondiente.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	Cuando se ha detectado falsificación o alteración del instrumento o documentos presentados al Registro en aplicación al Art. 11 numeral 1.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

Los casos más frecuentes de negativa de inscripción de instrumentos públicos son los que corresponden a los numerales 4 y 5 literal a) del artículo 11 de la Ley de Registro. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo, o si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción. Adicionalmente las providencias de los jueces de lo civil de enajenado, o embargos. En el caso del Registro de la Propiedad de Antonio Ante se tiene pocas negativas debido al asesoramiento que se le brinda al usuario para que el documento que pretende inscribir no tenga defectos y cumpla con los requisitos legales correspondientes.

Tabla 10

Derecho que le asiste al usuario

Pregunta 3. ¿Qué derecho le asiste al usuario en caso de que se siente una razón de negativa de inscripción de instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	El artículo 11 de la Ley de Registro establece la posibilidad al usuario de acudir al juez de lo civil para que en una demanda en contra del Registrador el juez revea la situación y de ser el caso ordene la inscripción. Si la decisión del Registrador es correcta el juez debe darle la razón y por lo tanto la petición será negada. En este sentido, el usuario puede acudir como segunda instancia ante el superior que es la Corte Provincial de Justicia.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	Al usuario la asiste el derecho de acudir ante un Juez de lo Civil, y si no es aceptada su petición acude en segunda y última instancia ante la Corte Provincial de Justicia, esto es por la vía judicial.
3	Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz	El usuario puede iniciar un proceso judicial con la demanda al Juez de lo Civil, mismo que tramita la causa, si todavía se niegan sus derechos puede acudir a la Corte Provincial para que se realice el proceso y

		Tribunal Fiscal como establece el artículo 11 de la Ley de Registro Civil.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	Una vez sentada la razón de negativa, el interesado podrá concurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	De la negativa emitida por el Registrador el usuario puede iniciar la acción legal ante un Juez competente.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	El usuario puede solicitar al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la cual será notificada al Registrador.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	Puede concurrir ante el Juez correspondiente como establece el Art. 11 en su párrafo final.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.
Elaboración propia.

Comentario:

Al existir una razón de negativa de inscripción de instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad el usuario puede iniciar un proceso judicial con la demanda al

Juez de lo Civil, y si no es aceptada su petición acude como segunda instancia ante la Corte Provincial de Justicia como institución superior.

Tabla 11

Autoridad competente para conocer de las negativas

Pregunta 4. ¿Cuál es la autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público?		
N°	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	La Ley de Registro establece que el único competente para revisar las negativas del Registrador de la Propiedad luego de un proceso de calificación desfavorable de un instrumento público y se pueda inscribir es el Juez de lo Civil. Sin embargo, por la forma la negativa del Registrador de la Propiedad al ser una autoridad de carácter administrativo o técnico y jurídico pueden configurarse todos los requisitos establecidos en el COA para que sea considerado un acto administrativo. Por otro lado, por el fondo aún no ha sido modificada o derogada la Ley de Registro que establece como ley especial que se deba recurrir ante el juez de lo civil para que revise las negativas del Registrador por lo que hay que mantenerse con esta posición jurídica que desvincula a otra autoridad administrativo o judicial que no sea el juez de lo civil para que conozca de estas negativas registrales.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	La autoridad competente es un juez de lo civil y la Corte Provincial de Justicia.
3	Dr. Walter Arturo Gómez	La autoridad competente es el Juez de lo Civil.

	Muñoz	
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	La autoridad competente para conocer las negativas es el Juez de la jurisdicción a la cual pertenece el inmueble.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	La autoridad competente es el Juez de lo Civil del cantón en el que se encuentra situado el bien inmueble.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	El juez de la Unidad Judicial Civil el cantón correspondiente.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	La autoridad competente es el Juez de lo Civil de conformidad al inciso final del artículo 11 de la Ley de Registro.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

La autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público según lo establecido en la Ley de Registro es el Juez de lo Civil de los diferentes cantones en donde se encuentre el bien inmueble.

Tabla 12

Procedimiento en que se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público

Pregunta 5. ¿En qué procedimiento se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	La Ley de Registro del año 1966 está bien estructurada pero no se ha actualizado en relación a los avances de otros cuerpos normativos. Por lo tanto, la Ley de Registro establece únicamente que se debe recurrir a un juez de lo civil para revisar la decisión de negativa del Registrador; no ha

		establecido el tipo de trámite sea este ordinario, especial, o ahora con el COGEP si es monitorio, sumario o es de jurisdicción voluntaria. Algunos trámites antes con el Código de Procedimiento Civil eran considerados especiales, bajo este tipo de acción ingresaban las negativas. En la actualidad algunos solicitan como procedimiento ordinario.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	La vía es de carácter voluntario y si se torna controversial se convierte en sumario.
3	Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz	El procedimiento en que se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público es el voluntario.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	El Art.11 de la Ley del Registro describe el trámite a seguir por el interesado que ha obtenido una negativa de inscripción: El Art.334 del COGEP, describe a modo de ejemplo los procedimientos voluntarios jurisdiccionales, señalando en la parte final que: "También se sustanciarán por el procedimiento previsto en esta Sección los asuntos de jurisdicción voluntaria, como el otorgamiento de autorizaciones o licencias y aquellas en que por su naturaleza o por razones del estado de las cosas, se resuelvan sin contradicción." El procedimiento más adecuado de acuerdo a la naturaleza del proceso y al objeto a resolver, negativa de inscripción (asunto documental) en el cual debe contarse con el Registrador de la Propiedad del cual provino la negativa, es el voluntario.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	El procedimiento más adecuado de acuerdo a la naturaleza del proceso y al objeto a resolver, esto es la negativa de inscripción en el cual debe contarse con el Registrador de la Propiedad del cual provino la

		negativa, es el voluntario.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	Procedimiento voluntario.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	Procedimiento Voluntario de conformidad al Art. 334 del COGEP.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

Existe un criterio diferente respecto al procedimiento en el cual se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público, la mayoría señala que es el voluntario de acuerdo a la naturaleza del proceso y al objeto a resolver; mientras que otros establecen que pueden ser varios procedimientos sea ordinario o monitorio teniendo en cuenta que en cualquier caso los jueces no se niegan a dar el trámite correspondiente.

Tabla 13

Causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad

Pregunta 6. De su experiencia como Registrador de la Propiedad de este cantón ¿Existen casos en los que se haya ordenado al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público que tenía razón de negativa de inscripción por alguna de las causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad?

Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	Sí existen casos, como institución pública con la nueva estructura administrativa toda autoridad pública debe motivar sus resoluciones, los Registradores de la Propiedad tienen la obligación de motivar de tal manera que la negativa esté explicada correctamente con la fundamentación de la normativa, pertinencia a normas y principios necesarios inclusive considerando elementos como la razonabilidad, lógica, comprensión para efectos de

		que el pronunciamiento del Registrador. Aunque no es una sentencia, pero sí debe reunir todos los requerimientos necesarios para que el juez con un análisis rápido pueda tomar la decisión de ratificar lo dicho por el Registrador o rectificar y ordenar la inscripción.
2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	Si, son los casos más frecuentes en donde el juez ordena la inscripción de un documento público, basados en estos numerales 4 y 5, es especial de contratos de compraventas.
3	Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz	Sí existen disposiciones del Juez para realizar una inscripción, aunque el Registro consideró que no era adecuada debido a la existencia de irregularidades en los documentos. Sin embargo, el Registro tuvo que sentar la inscripción frente a la decisión del Juez.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	Son muy irrisorios los casos en los cuales el señor Juez luego de un análisis pertinente disponga la inscripción de un instrumento público, en el cual conste sentada una razón de negativa, por las causales constante en los numerales 4 y 5.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	Hasta la presente fecha en el Registro a su cargo no se ha ordenado vía judicial que se inscriba ningún instrumento público el cual ha sido negado por los causales del numeral 4 o 5 del artículo 11 de la Ley de Registro.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	No existen casos en los que se haya ordenado al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público que tenía razón de negativa de inscripción por alguna de las causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad.
7	Dr. José Javier Riofrío	Durante su ejercicio no existe ninguna orden judicial

	Suárez.	al respecto.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

Sí existen casos en los que se haya ordenado al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público que tenía razón de negativa de inscripción por alguna de las causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad. Se debe considerar la importancia de la motivación correcta de la negativa de inscripción para que el Juez de lo Civil tome una decisión adecuada teniendo en cuenta que en la mayoría de casos los jueces han dado la razón al Registrador respecto a las negativas. En el caso de los cantones Urcuquí, Cotacachi y Otavalo hasta el momento no se han presentado casos en base a las causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad.

Tabla 14

Motivos para ordenar al Registrador de la Propiedad que se inscriba el instrumento público

Pregunta 7. Finalmente, y en relación a la pregunta anterior, ¿Cuáles fueron los motivos expuestos por la autoridad y en virtud de los cuales se ordenó al Registrador de la Propiedad que se inscriba el instrumento público?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos	En algunas ocasiones el Registrador de la Propiedad ha motivado debidamente la negativa registral, incluso más allá del análisis jurídico o doctrinario de su decisión el juez puede hacer un análisis diferente y ordenar al Registrador la inscripción. Esto no significa una pérdida para el Registrador, sino que forma parte del procedimiento y en muchos casos el Registrador prefiere negar un documento para que la responsabilidad que se pueda generar de este acto sea asumida por el juez de lo civil como superior jerárquico.

2	Dr. Bayardo Rosalino Benalcázar Lara	El juez dispone cuando no se ha incumplido o vulnerado con los numerales antes invocados, es decir, si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo, o si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.
3	Dr. Walter Arturo Gómez Muñoz	En la providencia del Juez, argumentaba que la demanda estaba clara por lo cual fue aceptada acorde a los lineamientos de la ley, además que la documentación presentada por el abogado defensor está sustentada para disponer la inscripción del instrumento. El Registro de la Propiedad cumple con la disposición del Juez para garantizar la seguridad jurídica.
4	Ab. Germánico Alejandro Daza Trejo.	Cuando el juez competente, dispone la inscripción de un instrumento público después de que consta sentada una razón de negativa por la cualquier causal, se procede acatar tal disposición sin responsabilidad del señor Registrador, y si la negativa es por la causal constante el numeral 4, siempre se lo hace porque se ha procedido a rectificar en una nueva providencia, la razón por la cual se sentó la negativa de inscripción.
5	Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango	No se ha inscrito ninguna sentencia ordenada por vía judicial.
6	Oswaldo Isaac Rueda López	No se ha inscrito negativa alguna.
7	Dr. José Javier Riofrío Suárez.	No existen casos al respecto.

Fuente: Entrevistas aplicadas a Registradores de la Propiedad, 2022.

Elaboración propia.

Comentario:

El Registrador motiva adecuadamente la razón de negativa de inscripción, sin embargo, el juez puede tomar su decisión basada en su propio conocimiento y análisis jurídico. El juez dispone la inscripción de un instrumento público cuando se cumple con todos los requisitos legales correspondientes. Por otro lado, en los cantones Urcuquí, Cotacachi y Otavalo no se ha inscrito ninguna sentencia ordenada por vía judicial.

6.2.2. Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra

Tabla 15

Derecho del usuario frente a una negativa de inscripción de instrumento público

Pregunta 1. ¿Qué derecho le asiste al usuario en caso de que se siente una razón de negativa de inscripción de un instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Al existir una negativa de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad de cualquier cantón del país, el usuario afectado tiene la acción jurisdiccional para solicitar una reparación o inscripción del documento respectivo.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Al usuario le asiste el derecho de acudir a la instancia judicial a fin de que el juez competente le conceda en sentencia esta inscripción negada por el Registro de la Propiedad.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	El usuario frente a la negativa puede recurrir al juez competente como lo establece la Ley de Registro y en función de las pruebas correspondientes que se produzcan en el proceso judicial el juez puede ordenar la inscripción verificando que se reúnan los requisitos registrales correspondientes.
4	Dr. Milton Radamés Terán	El usuario puede acudir a la justicia ordinaria civil a

	Grijalva	fin de interponer el respectivo trámite, para que el juzgador revise la razón de negativa sentada por el Registrador de la Propiedad.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	El derecho a un recurso procesal o acción directa.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	En el caso de una negativa de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad, el usuario puede presentar una acción jurisdiccional ante el juez competente.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	El usuario tiene la posibilidad de que dicha negativa sea analizada por una autoridad jurisdiccional quien puede ordenar o no la inscripción.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	Al usuario le asiste el legítimo derecho en el caso de una negativa de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad, que pueda acceder al órgano judicial con una demanda solicitando autorización judicial para inscribir dicho acto, dejando sin efecto la referida negativa.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.
Elaboración propia.

Comentario:

Cuando se sienta una razón de negativa de inscripción de un instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad el usuario tiene el derecho de acudir al juez competente para solicitar la inscripción de la escritura pública presentando la documentación respectiva.

Tabla 16

Autoridad competente de las negativas de inscripción

Pregunta 2. ¿Cuál es la autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público?		
N°	Entrevistados	Respuestas

1	Dr. Jorge Chiza Landeta	La entidad competente para realizar el procedimiento de negativas de inscripción registral de instrumentos públicos es el Tribunal Contencioso Administrativo ya que las negativas son un acto administrativo y cada uno de estos actos deben ser conocidos por este organismo.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	La autoridad competente es el Juez de lo Civil, es decir se ventila en la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	A partir de la Constitución Nacional 2008 y la publicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos la competencia registral pasó a manos del municipio y DINARDAP con una competencia concurrente entre las dos instituciones. Es así que los Registros de la Propiedad se estructuran de diferente manera: empresas públicas, direcciones, unidades autónomas independientes. De esta estructura administrativa formada, la principal competencia del Registro es registral que genera actos registrales impugnables o pueden ser revisados por jueces de las Unidades Multicompetentes civiles.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	La autoridad competente es cada uno de los jueces que integran la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	De acuerdo a las reformas establecidas en DINARDAP el Registro de la Propiedad pasa a ser parte del órgano administrativo y de los Gad municipales, por ello genera actos administrativos y estos son impugnables ante el Contencioso Administrativo.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva	La autoridad competente es el Juez de lo Civil del

	Pozo	cantón donde se encuentre el Registro de la Propiedad que sentó una razón de negativa.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	Es el Juez de lo Civil, pero si se considera que el Registro de la Propiedad actúa bajo la normativa de institución pública que le permite actuar y en el caso juzgar la inscripción de una escritura, existe un acto administrativo, por lo tanto, tiene la competencia el juez contencioso administrativo.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	La autoridad competente para resolver la situación jurídica de las negativas de inscripción es el juez de lo Civil de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble objeto de negación.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

La autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público considerando los cambios en la Constitución del Ecuador y las funciones del Registro de la Propiedad acorde a su nueva organización administrativa corresponde a los jueces que integran la Unidad Judicial Multicompetente Civil de cada cantón.

Tabla 17

Base legal de competencia de autoridad

Pregunta 3. ¿Cuál es la base legal que determina la competencia de la autoridad que conoce de la negativa registral de inscripción de instrumento público?		
N°	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	El artículo 217 Código Orgánico de la Función Judicial establece las atribuciones y competencias de jueces del Tribunal Contencioso Administrativo.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	El artículo 336 del COGEP que hace referencia al procedimiento voluntario y en la eventualidad de

		que la parte demandada presentase oposición se transforma en el procedimiento sumario.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	La ley de Registro vigente en la actualidad.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	Procedimientos voluntarios que se encuentran establecidos en el COGEP por esa naturaleza.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	No existe una base, lo que se establece es que genera actos administrativos registrales y frente a ello las impugnaciones de los actos administrativos o de la administración pública ante el Contencioso.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Ley de Registro de Datos Públicos y COGEP.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	La base legal es la Ley de Registro.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	La base legal que determina la competencia del Juez de lo Civil que conoce la negativa de inscripción es el artículo 336 del COGEP, a través del procedimiento voluntario y en la eventualidad de haber oposición se transforma en sumario.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

La base legal que determina la competencia de la autoridad que conoce de la negativa registral de inscripción de instrumento público se encuentra determinada en la Ley de Registro según la revisión desarrollada en este estudio, además, en el artículo 217 del Código Orgánico de la Función Judicial se encuentran las atribuciones y deberes de jueces del Tribunal Contencioso Administrativo. Por otro lado, el artículo 336 del COGEP hace referencia al procedimiento voluntario.

Tabla 18

Procedimiento en que se ventila la negativa de inscripción registral

Pregunta 4. ¿En qué procedimiento se ventila la negativa de inscripción registral de

instrumento público?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Los actos de negativa deberían tramitarse en el procedimiento ordinario según lo establece el COGEP.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	En el procedimiento voluntario, al existir oposición se cambial al sumario.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	Procedimiento ordinario al no existir un trámite especial para el asunto o procedimiento voluntario. Este último cuando no existe contradicción; por lo tanto, se debe analizar si la negativa registral significa una contradicción y debe ingresar como procedimiento ordinario. Al existir una negativa debe entrar como legítimo contradictor el Registro de la Propiedad por procedimiento ordinario.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	El procedimiento voluntario.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	El procedimiento que establece el Contencioso Administrativo para el recurso que se plantea.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	El procedimiento voluntario.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	Al tratarse de un conflicto sin contra parte sino de un caso de razón de negativa el procedimiento debe ser voluntario.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	En el procedimiento voluntario que luego se transforma en sumario de ser el caso de oposición.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

Según los entrevistados no existe una uniformidad de criterio respecto a los procedimientos en los que se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público. La

mayoría señalan que es voluntario y otros, ordinario. En base al Código Orgánico General de Procesos, se establece que aquellos procesos sin un procedimiento deben sujetarse al juicio ordinario, considerando también que en el juicio sumario está especificado los trámites que deber ser encausados a través de esta vía.

Tabla 19

Criterios de admisión e inadmisión de trámite judicial

Pregunta 5. Si un usuario presenta una demanda ante la Unidad Judicial Multicompetente Civil de Ibarra, solicitando se ordene al Registrador de la Propiedad de este cantón la inscripción de un instrumento público que viene con razón de negativa registral; ¿Bajo qué criterios se admite o inadmite a trámite judicial dicha demanda?

Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Como juez sus decisiones son jurisdiccionales, en primera providencia se tiene la facultad y conforme a lo establecido en el artículo 147 numeral primero del COGEP se inadmite la demanda por falta de competencia.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Este trámite debe ventilarse por acción judicial ante la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra; debe ser un pronunciamiento judicial el que disponga al Registrador de la Propiedad inscribir un determinado instrumento público.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	La admisión a trámite de la negativa de inscripción se fundamenta en un tema de acto registral, más no de un acto administrativo que puede ser impugnable.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	Se admite por cuanto a criterios del suscrito juzgador estaría dentro de los casos de jurisdicción voluntaria. Una razón de negativa sentada por el

		Registrador de la Propiedad no equivale a decir que el legitimado pasivo sea el Registrador, sino se tiende únicamente a ser revisado las razones de esta negativa considerando que el Registrador de la propiedad no es el legitimado pasivo y consecuentemente cabe una admisión de la demanda con su calificación respectiva que por costumbre más que por naturaleza obligatoria o se vuelva contradictorio se cuenta siempre con el Registrador de la Propiedad. La inadmisión por otro lado, si se encuentra alguna demanda dentro de lo establecido en el artículo 147, si el juzgador no sea competente, por una indebida acumulación de pretensiones o porque la demanda sea manifiestamente inadmisible.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	Se inadmite con falta de competencia en razón de la materia.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Se admite el trámite verificando el cumplimiento de todos los requisitos que se encuentran determinados en los artículos 142, 339 y siguientes del COGEP.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	El trámite se admite o inadmite en base al cumplimiento o no de los requisitos legales correspondientes.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	Bajo el criterio de sana crítica, la libre valoración de la prueba, y si los argumentos expresados se adhieren a derecho o alguna normativa del ordenamiento nacional.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.
Elaboración propia.

Comentario:

La admisión a trámite de la negativa de inscripción se fundamenta en un tema de acto registral, más no de un acto administrativo. El artículo 147 del Código Orgánico General de Procesos establece que un juez puede inadmitir una demanda considerando dos opciones: 1. Cuando sea incompetente y 2. Al tener una indebida acumulación de pretensiones. Adicionalmente, si la o el juzgador estima que la demanda es manifiestamente inadmisible, la declarará así en la primera providencia, con expresión de los fundamentos de su decisión.

Tabla 20

Consideraciones del Juez para resolver estas causas

Pregunta 6. Una vez concluido el trámite judicial, ¿Qué considera el señor Juez competente para resolver este tipo de causas y ordenar al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Como juzgador en el ámbito civil no ha despachado ni juzgado este tipo de acciones.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Las razones son variadas porque existen circunstancias donde la parte administrativa puede suplir las omisiones realizadas respecto a la inscripción de las escrituras. Hay casos que se ventilan y solucionan en la parte administrativa, sin embargo, al tratarse de un aspecto legal, el juez es la autoridad competente para resolver esta situación jurídica y disponer al Registrador de la Propiedad su inscripción.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	Se considera si tiene fundamento la negativa registral y si no es el caso, se manda a inscribir el título.
4	Dr. Milton Radamés Terán	El juez observa si la negativa atenta contra una base

	Grijalva	constitucional, puede ser una ley registral, notarial o código civil alejados del ordenamiento jurídico. Aunque se encuentre sentada una razón de negativa puede existir el caso de que esta haya sido malinterpretada por el Registrador por lo que se acude a un criterio judicial para observar o inobservar la razón.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	Ordenará al Registro a ratificar la negativa del acto administrativo registral emitido.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Considera los fundamentos fácticos correlacionados con la prueba suministrada y practicada frente a la pretensión específica y los fundamentos legales pertinentes.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	El juez considera si la razón de negativa está sujeta a la normativa o causales que provocan dicha negativa.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	Considera los elementos fácticos propuestos en la demanda y que no se vulneren los derechos subjetivos de las partes involucradas en este proceso.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

Cuando termina el trámite judicial, el señor juez competente considera si tiene fundamento la negativa registral, caso contrario ordena inscribir el título; sin embargo, existen casos que se ventilan y solucionan en la parte administrativa, pero al tratarse de un aspecto legal, el juez es la autoridad competente para resolver esta situación jurídica.

Tabla 21

Recurso de apelación

Pregunta 7. ¿En caso de negar la demanda cabe recurso de apelación ante la Corte Provincial?

Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Toda decisión judicial está sujeta al debido proceso en la garantía del doble conforme razón por la cual tiene la facultad en estos casos de recurrir al Tribunal Superior para que haga valer sus derechos dentro de un recurso de apelación.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Sí, en el caso de negar la demanda respecto al mandato constitucional en el artículo 76, numeral 7 todas las personas tienen derecho a un recurso de apelación. Asimismo, la Convención Americana de Derechos Humanos en el artículo 8 establece las garantías jurisdiccionales.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	Sí cabe recurso de apelación ante el Tribunal Superior que es la Corte provincial de Justicia en el distrito correspondiente según lo establecido en la Ley de Registro.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	Sí cabe recurso de apelación.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	En caso de negar la demanda el Contencioso Administrativo cabe recurso de casación.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Sí cabe recurso de apelación.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	Sí existe recurso de apelación según lo establece la Ley de Registro, pero en segunda instancia, es decir, en la Corte Provincial de Justicia finaliza este recurso.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	En caso de negativa se contempla la apelación respectiva y debidamente fundamentada ante la sala de lo civil de la Corte Provincial de Justicia de la jurisdicción donde se ventila el caso, apegados a la normativa de impugnación y al principio del doble conforme.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

Cuando se niega la demanda sí cabe recurso de apelación ante el Tribunal Superior en base a la norma legal vigente en el artículo 76, numeral 7 literales l y m de la Constitución teniendo en cuenta que el derecho a impugnar es un medio para obtener la corrección de los errores que perjudican al recurrente, con la finalidad de someter el trámite a una nueva revisión procesal. Sim embargo, como segunda y última instancia el usuario acude a la Corte Provincial de Justicia.

Tabla 22

Criterios respecto a la competencia de los jueces civiles

Pregunta 8. ¿Existe un criterio unificado en la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra respecto a la competencia de los señores jueces civiles para conocer y resolver causas de negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?		
N°	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	No existe un criterio unificado por parte de los ocho jueces civiles que forman parte de esta entidad.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Existen ocho juzgadores por lo cual no hay un criterio unificado. Cada juez es libre de pronunciarse de acuerdo a su preparación y criterio.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	No existe uniformidad de criterios porque muchos jueces lo consideran como un tema administrativo. Se debe considerar que emitir resoluciones depende de las pruebas que se produzcan en el expediente a fin de justificar que la razón de negativa del Registro de la Propiedad no es la apropiada.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	La mayoría de jueces que conforman la unidad tienen un criterio de conocimiento de juez civil y de

		procedimiento voluntario. Si un juez se inclina a que no son competentes esto es respetado. Además, las normas jurídicas permiten unificar criterios.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	Desconoce los criterios de los demás, sin embargo, en calidad de juez mantiene el criterio que el Registro de la Propiedad genera actos administrativos porque se trata de un órgano de la administración pública.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Considera que sí existe un criterio unificado con respecto a este tipo de peticiones.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	Los criterios son divididos a nivel nacional, no solo en el cantón Ibarra.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	No existe un criterio uniforme, aunque la escuela judicial y el Código Orgánico de la Función Judicial así lo dispone.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022. Elaboración propia.

Comentario:

La Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra está conformada por ocho jueces mismos que no tienen un criterio unificado respecto a su competencia para conocer y resolver causas de negativa registral de inscripción de instrumentos públicos ya que muchos lo consideran como acto administrativo mientras otros, se declaran incompetentes.

Tabla 23

Criterios respecto a la competencia de los jueces civiles

Pregunta 9. ¿Qué conflictos ha generado la inexistencia de este criterio judicial unificado sobre la competencia de los jueces civiles para conocer y resolver la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	Existen diferentes criterios más no conflictos en donde una persona acepta el trámite mientras que

		otros no; razón por lo cual los usuarios del sistema de justicia ven vulnerados sus derechos, en especial a la tutela efectiva.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Genera discordia porque en la eventualidad de existir un criterio unificado todos los jueces estarían en una sola línea. En la actualidad cada juez califica acode a su criterio judicial, generando de esta manera malestar en los usuarios, inestabilidad e inseguridad jurídica.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	No existen conflictos, sin embargo, para los usuarios existe confusión.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	No hay dificultades porque se ha dado el trámite de jurisdicción voluntaria, pero en el caso de argumento de inadmisión por incompetencia por alguna razón se genera inseguridad jurídica, dilación de trámites y malestar en el usuario y abogados ya que desconocerían el procedimiento a seguir ya que un juzgador o varios acepten mientras que otros no.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	Desconoce la existencia de algún conflicto generado.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Se ha generado un desconcierto en la ciudadanía en general con la diversidad de criterios ya que produce incertidumbre y demoras en la tramitación de las causas presentadas.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	No existen conflictos internos, sin embargo, el usuario tiene incertidumbre al no existir criterios unificados.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	Crea una incertidumbre total en el usuario ya que dependen de un criterio de un juez o tal juzgador.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.
Elaboración propia.

Comentario:

Los entrevistados manifiestan que la falta un criterio judicial unificado sobre la competencia de los jueces civiles para conocer y resolver la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos no ha generado conflictos internos; sin embargo, los perjudicados en su mayoría son los usuarios quienes desconocen el trámite correcto a seguir, provocando de esta manera inseguridad jurídica.

Tabla 24

Conflictos en relación con la seguridad jurídica

Pregunta 10. Finalmente, en relación a la pregunta anterior y según su criterio ¿Qué podría recomendar para solucionar esta problemática respecto de las competencias?		
Nº	Entrevistados	Respuestas
1	Dr. Jorge Chiza Landeta	A través de las direcciones provinciales del Consejo de la Judicatura se deben realizar charlas a los señores jueces de lo civil con la finalidad de unificar criterios para que no existan conflictos entre los mismos.
2	Dra. Silvana Solís Escobar	Esta institución jurídica con respecto a las inscripciones de instrumentos públicos debe socializarse previamente dentro del ámbito administrativo, si no es solucionado en esta área puede proceder al ámbito judicial. De la misma forma deben existir capacitaciones para unificar criterios entre los jueces y marchar en una sola disposición legal con el fin de que el usuario acuda con confianza al orden judicial y que tenga una satisfactoria respuesta de los juzgadores.
3	Dr. Henry Francis Franco Franco	Es importante una unificación de criterios, si en el caso no consentido de algún juez que no considere que sea el trámite a seguir o que sean incompetentes se debe acatar lo dispuesto por la Corte Provincial

		de Justicia de Imbabura como instancia superior.
4	Dr. Milton Radamés Terán Grijalva	No existen conflictos internos, un poco de desconcierto en los usuarios sí. Sin embargo, se da solución a los trámites presentados en esta institución. Cada juez tiene criterios valorables en el sentido jurídico con el sustento. Mientras no existan pronunciamiento de un órgano superior, reformas en la ley o resolución de la Corte Nacional todos los criterios son acertados.
5	Dr. Jhonny Gustavo Palacios Soria	El criterio que se emite debe ser resuelto por un organismo superior para que determine la competencia.
6	Dr. Santiago Xavier Grijalva Pozo	Para solucionar este conflicto de interés de la seguridad jurídica es necesario incorporar taxativamente en la legislación respectiva o caso contrario emitir una resolución por parte del máximo organismo de la administración de justicia.
7	Dr. Juan Pablo Mariño Tapia	Es necesario que la Corte Provincial de Justicia brinde una línea fuerte con argumentos en la cual los jueces de primer nivel puedan buscar uniformidad de criterios.
8	Dr. Pablo Enrique Vintimilla Parra	Cada pronunciamiento a través de la sentencia debe estar debidamente motivado y argumentado en derecho para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica.

Fuente: Entrevistas aplicadas a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra, 2022.
Elaboración propia.

Comentario:

Para solucionar esta problemática de interés de la seguridad jurídica, los señores jueces señalan la importancia de unificar los criterios que se emiten, mismos que deben ser resueltos por la Corte Provincial de Justicia de Imbabura como organismo superior para que determine la competencia. Las capacitaciones son fundamentales para que los jueces

tengan un criterio jurídico en base a una misma normativa legal garantizando la resolución efectiva de los trámites.

6.3. DISCUSIÓN

Según las demandas y antecedentes abordados en el presente trabajo se plantea la problemática para luego de generar una propuesta a la razón de negativa que emana del pronunciamiento del Registrador tanto si se considera un acto registral o un acto administrativo como quedó analizado oportunamente y también señala la vía procedimental, es decir, si es trámite ordinario o sumario. Por lo evidenciado no se llega a una unidad de criterios, tanto al resultado de un acto y su procedimiento. Todo esto sucede en vista de que no se ha tratado en amplitud la materia registral, o no existe interés o conocimiento el estudio por parte de los juristas o legisladores debido a que es un campo limitado de su estudio.

Cuando se trata de sentar una razón de negativa de acuerdo el artículo 11 de la Ley de Registro, se debe indicar que existen pocas resoluciones al respecto, es así, que la mayoría de los registradores por no decirlo casi todas evitan plantear una razón de negativa y lo más conveniente es realizar una nota devolutiva de acuerdo a la Resolución Nro. 010-NG-DINARDAP- 2017 es decir, el usuario se encuentra en la obligación de corregir el documento susceptible de inscripción. Solo en casos estrictamente necesarios cuando el acto jurídico contiene errores insubsanables que no se puede sanear en el tiempo queda la última opción que es la razón de negativa registral, donde el usuario acudirá a instancias judiciales o administrativas.

No establecer la competencia y el procedimiento genera una inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, se vulnera de cierta forma el principio de legalidad en el momento de calificación registral. Se debe indicar también, que el Registrador no tiene las herramientas jurídicas para ampararse en la aplicación correcta de la normativa, es decir, no existe un procedimiento idóneo que permita facilitar el cumplimiento de una razón de negativa.

El principio de legalidad que consiste en la calificación registral del documento que ingresa para su inscripción debe establecerse con claridad meridiana cuál es la norma aplicable y su forma de sustanciación, entendiéndose como principio de legalidad toda aplicación de la norma jurídica establecida en la ley, tal es caso del artículo 11 de la Ley de Registro que es incompleta. Entonces, la calificación registral emana de un documento que

va ingresar a un asiento registral, sea este, de carácter, judicial, notarial o administrativo, requiere de una norma jurídica, que se encuentre bien establecida y delimitada para su mejor aplicación, lo que no pasa con la ley registral. Esta calificación registral debe tener características como función independiente, completa o íntegra, no es parcial y una atribución obligatoria del registrador, con ello, se garantiza la seguridad jurídica de los bienes inscribibles.

Por consiguiente, con la correcta aplicación del principio de legalidad, se está también garantizando el principio de la publicidad registral, por medio de un documento materializado o inmaterializado, que es de sustento jurídico para el interesado frente a terceras personas. Consecuentemente la legislación ecuatoriana en materia registral está completamente atrasada, porque no existen doctrinarios que se interesen de un estudio serio y dedicado, por lo que se debe avocar a consultar doctrinariamente en otras legislaciones adelantadas, como es el caso de España y Argentina principalmente.

Finalmente se afirma que las razones de negativas deben tratarse por vía registral o administrativa y su procedimiento debe ser ordinario o sumario, que a eso conlleva la presente investigación con la intención de garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles a través del principio de legalidad y por consiguiente emitir una correcta y confiable calificación registral y otorgar concomitante a ello una segura publicidad registral tanto formal y material. Por otro lado, se debe establecer con claridad y exactitud el procedimiento a seguir e identificar correctamente si es un acto notarial o un acto administrativo.

Para el tratadista argentino De Reina en su libro Principios Registrales (2012) con respecto al principio de legalidad señala: “El control de legalidad que ejerce el registrador goza de su máxima extensión en cuanto a las condiciones formales del título y a las circunstancias predeterminadas en la ley establece para su inscripción, restringiendo, en cambio, su desenvolvimiento con la validez consustancial de los actos contenidos en el documento. Habría, por lo tanto, tres aspectos distintos calificables: los formales atinentes al documento, los relacionados con el contenido del título y los dependientes del Registro”. De esta manera primero hay establecer el principio de legalidad para luego otorgársele

publicidad registral, esto se lo logra con la aplicación de un correcto procedimiento, y dirimir si es un acto registral o un acto administrativo.

El derecho registral inmobiliario permite cumplir con los principios de legalidad y publicidad registral a ciertos hechos o actos para dar seguridad jurídica, es decir, el objeto del derecho registral inmobiliario al ser un instrumento de seguridad, que al final adolece la legislación ecuatoriana a referirse a las negativas registrales. El anterior Código de Procedimiento Civil y en la actualidad el Código Orgánico General de Procesos, no advirtió en establecer una norma procedimental idónea en la aplicación de las negativas registrales, ni la misma Ley de Registro es clara, esto nace de la poca importancia como se señaló por parte de los legisladores y tratadistas que no se ha dedicado al estudio de este campo del derecho.

Es por eso, que hay jueces civiles que le dan trámite ordinario y otros sumarios, ahí está la falta de unificación de criterios por cuanto no hay una norma expresa que regule este procedimiento. El Código Orgánico General de Procesos, explica con claridad y amplitud la forma de desarrollar las causas a través de los procedimientos establecidos, pero que no atendieron el trámite o procedimiento de negativas registrales. Es así, que esta norma invocada señala que los procesos que no tengan procedimiento establecido se sujetarán al juicio ordinario, más aún, por cuanto en el juicio sumario está especificado los trámites que deber ser encausados por esta vía procedimental, sin embargo, el pronunciamiento de la CORTE NACIONAL DE JUSTICIA, explica las razones por la cuales debe ser tramitado por la vía del procedimiento voluntario.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

- De la revisión de los siete expedientes judiciales, los Jueces de la Unidad Judicial del Cantón Ibarra, inadmiten este tipo de demandas por falta de competencia en razón de la materia, existe un criterio que causa disyuntiva a nivel de la administración de justicia ya que se pretende que este tipo de actos se ventilen ante vía administrativa, más no judicial; desconociendo lo establecido en la Ley de Registro y pronunciamientos expresos de la Corte Nacional de Justica. Es fundamental acatar lo establecido en la Ley de Registro, artículo 11 donde señala que frente a negativas del Registrador de la Propiedad se tramitará bajo las reglas del Código de Procedimiento Civil hoy, Código Orgánico General de Procesos.

- Respecto de las sentencias analizadas existen autos de inadmisión que responden al pronunciamiento del Juez aduciendo falta de competencia para tramitar las causas, en ocasiones en razón de la materia puesto que se han ingresado en la Unidad Judicial Civil y corresponde ante el Juez de Familia, o refiriéndose a la falta de competencia, en razón de que se debe agotar la vía administrativa, o en su defecto estos autos de inadmisión refieren al hecho de haberse presentado en el procedimiento incorrecto sea este ordinario o sumario, más no voluntario como corresponde.

- De la revisión de los expedientes, además existen autos de inadmisión que se fundamentan en el análisis de si es procedente ordenar la inscripción de un acto o contrato, verificando temas inherentes y conforme derecho, es decir que los actos o contratos cumplan con los requisitos legales, revisión que se da con la intención de velar por el principio de seguridad jurídica. A partir de esta revisión hay una sola sentencia 10333-2021-00528 en el año 2022 que acepta la demanda y ordena la inscripción del contrato de dación de pago, previo a un análisis extenso de los presupuestos procesales y del análisis jurídico de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

- El criterio de los jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Ibarra, respecto de la admisión a trámite de la negativa de inscripción es que se fundamenta en un tema de acto registral, más no de un acto administrativo y que la vía correcta para requerir la inscripción de una negativa registral es a través de la administración de justicia.

- A través de las entrevistas aplicadas a los señores magistrados, manifiestan que la falta de un criterio judicial unificado y la confusión sobre el procedimiento y la competencia de los jueces civiles para conocer y resolver la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos ha generado inconvenientes en demerito de los usuarios, que buscan la legalización de un acto o contrato.

- Establecer la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos, mediante un análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021, ha permitido identificar que el Registrador emite un acto registral, en el caso de sentar la razón de negativa, se demandará la impugnación de la inscripción en la vía judicial, más no se trata de un acto administrativo como lo determina el Código Orgánico Administrativo.

RECOMENDACIONES

- Es importante considerar que el Registrador emite un acto registral, en el caso de negativa del acto registral debe ser solucionado por la vía civil. En el campo registral se habla de asientos registrales y principios registrales que no tienen que ver con actos administrativos; por lo tanto, se debe brindar capacitaciones a los profesionales de derecho para manejar un criterio unificado en la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra respecto a la competencia de los señores jueces civiles para conocer y resolver causas de negativa registral de inscripción de instrumentos públicos.

- Se recomienda que una vez establecidos los conflictos que surgen de la negativa de inscripción del Registrador de la Propiedad, siendo la incidencia en la seguridad jurídica y la afectación al principio de legalidad, se tomen en cuenta los mismos

como parámetros aplicables para determinar una solución normativa referente a lo que establece la Ley Notarial, pues es necesario determinar de forma explícita las facultades del Registrador así como la del Juez, en el caso de razón de negativa todo en amparo y armonía de la Constitución y la Ley.

- Es necesario visibilizar la importancia de estudiar problemáticas en temas de Derecho Registral por parte de estudiantes de la rama de derecho con la finalidad de obtener información detallada sobre temas similares a este estudio que permitan tomar decisiones adecuadas y plantear estrategias de solución, mediante reformas a la normativa legal correspondiente.

- Existe una necesidad de reformar el artículo 11 de la Ley de Registro donde se establezca que las negativas de inscripción emitidas por los Registradores de la Propiedad sean atendidas por los Juzgados de lo Civil para evitar una duplicidad de acción judicial garantizando de esta manera el principio de seguridad jurídica.

- La administración de justicia deberá regirse a lo dispuesto en las resoluciones jurisprudenciales como medio de aplicación a distintos parámetros siendo estos legales para la aplicación de los mismos tomando en cuenta las bases doctrinarias en las que se fundamentan y se puedan aplicar los principios de forma correcta para que se cumpla la seguridad jurídica dentro del parámetro de una norma clara en la relación que derive entre los Jueces y Registradores.

- Para solucionar esta problemática de interés de la seguridad jurídica, es importante propender a la unificación del criterio judicial sobre un mismo punto de derecho, mismos que deben ser resueltos por la Corte Provincial de Justicia de Imbabura como organismo superior para que determine la competencia. Las capacitaciones son fundamentales para que los jueces tengan un criterio jurídico en base a una misma normativa legal garantizando la resolución efectiva de los trámites.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguirre, P. (2013). *El principio constitucional de legalidad y la facultad normativa del SRI* (Primera ed., Vol. 14). Quito: Corporación Editora Nacional. https://www.corteidh.or.cr/tablas/33420.pdf

Arroyo-Baltán, L. T., Albert-Márquez, J. J., Joza-Mejía, L. C., Muentes-Holguín, B. N., Delgado-Alcívar, C., & Aldaz-Quiroz, Á. R. (2018). *Una mirada al principio de legalidad: A partir de la constitucionalización del derecho penal ecuatoriano.* Dominio de las CIencias, *4*(3), 466-491. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6657250

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2008). C*onstitución de la República del Ecuador*., (pág. 222). Alfaro-Montecristi. https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2009). *Código Orgánico de la función judicial*., (pág. 130). https://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/normativa/codigo_organico_fj.pdf

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2015). *Código Orgánico General de Procesos.* Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2017). *Código Orgánico Administrativo COA.* Quito.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.* https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/Ley-Organica-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf

Astudillo Pesántez, M. F. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, Evolución e Importancia.* Universidad del Azuay, Facultad de Ciencias Jurídicas, Cuenca. http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/878/1/07503.pdf

Cabrejos Mejía, J. A. (2018). *Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, Fe pública registral y de oponibilidad.* Revista Jurídica Científica SSIAS, *11*(1), 1-8. http://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/view/930

Coca Guzmán, S. J. (2020). *¿Qué es el principio de rogación? (artículo 2011 del Código Civil.* https://lpderecho.pe/principio-rogacion-registros-publicos-derecho-civil/

Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005

Consejo Nacional de Planificación (CNP). (2017). *Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida*. Quito: Senplades. https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/10/PNBV-26-OCT-FINAL_0K.compressed1.pdf

Corte Nacional de Justicia. (2015). *Elementos de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa*. Resolución No. 04-2015. Registro Oficial suplemento No. 513 de 02 de junio de 2015.

Correa Véliz, I. d. (2017). *La regularización de la nota devolutiva y las atribuciones del registrador de la propiedad contenidas en el artículo 11 literal "A" de la Ley de Registro.* Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Sistema de Posgrado. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7475/1/T-UCSG-POS-DNR-7.pdf

Dante Barrios, D. A. (2005). *Teoría del proceso*, Montevideo-Buenos Aires, Editorial IB de f, 2da. Edición, 2005, págs. 35.

Delgado Vivanco, A. R. (2016). *Negativa de Inscripción de una escritura pública por parte del registrador de la propiedad y la seguridad jurídica.* Universidad Regional Autónoma de los Ándes, Facultad de Jurisprudencia, Ambato. https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5345/1/PIUAMDN003-2016.pdf

De Reina Tartière, G. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. La Notaria, 49-66.

Gavilánez Villamarín, S. M., Nevárez Moncayo, J. C., & Cleonares Borbor, A. M. (2020). *La seguridad jurídica y los paradigmas del Estado Constitucional de Derechos*. Revista Universidad y Sociedad, *12*(5), 346-355.

Giler Mendoza, G. E. (2020). *Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador.* Polo del Conocimiento, *5*(9), 592-604. https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714

Giler Vera, L. M. (2018). *Procedimientos y parámetros para la elaboración de contratos de transferencia de dominio de inmuebles que simplifiquen el acto de fe pública registral.* [Tesis de Maestría] Universidad Catolica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil. http://201.159.223.180/bitstream/3317/10930/1/T-UCSG-POS-DNR-40.pdf

Gonzales Barrón, G. H. (2015). *Bases fundamentales del Derecho Registral*. Anuario Iberamericano de Derecho Notarial(4), 124-154. https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

Gualpa Vásquez, B. E. (2014). *"El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad"*. [Tesis de Maestría en Derecho Registral y Notarial, Universidad Regional Autónoma de los Ándes]. Ambato. https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf

Instituto Hegel. (25 de Octubre de 2021). *Derecho Registral Inmobiliario-Principios registrales: los más importantes del derecho inmobiliario.* https://doi.org/https://hegel.edu.pe/blog/todo-sobre-los-9-principios-registrales-en-el-derecho-inmobiliario-peruano/

Ley de Registro. (2010). Ecuador: Registro Oficial 136.

Lucas Herrera, V. G. (2017). *Antecedentes y aspectos generales del Derecho Registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera.* Guatemala de la Asunción: [Tesis de Grado, Universidad Rafael Landívar]. http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/Lucas-Victor.pdf

Mohor Albornoz, E. (2001). *Los principios del derecho registral en nuestro sistema.* http://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema

Ordóñez Rodas, M. E., & Vázquez Calle, J. L. (2021). *La seguridad jurídica en la acción de protección, un estudio desde Ecuador.* FIPCAEP, *6*(3), 531-552. https://www.fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/410/730

Orna Ladd, N. E. (2013). *Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966".* Quito. [Tesis de Grado, Universidad Internacional del Ecuador]. https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-UIDE-0261.pdf

Pazos Santana, E. X. (2019). *La problemática por inconformidad y dificultad del registro de escrituras públicas.* [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de

Guayaquil]. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13145/1/T-UCSG-POS-DNR-80.pdf

Peñafiel Espinosa, Á., Ordeñana Romero, A., & Zeballos Zambrano, R. (2018). *La garantía constitucional de la seguridad jurídica y su relación con los derechos fundamentales en la república del Ecuador.* Espirales, *2*(22), 39-54. http://revistaespirales.com/index.php/es/article/view/375/279

Pérez Rojas, R. O. (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la Propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral.* [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10833/1/T-UCSG-POS-DNR-30.pdf

Rodríguez Velarde. (5 de Agosto de 2018). *El principio de Rogación.* https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/05/el-principio-de-rogacion/

Sanz, S. (21 de Octubre de 2017). AAERPA. *Principio de Especialidad:* https://normasydictamenes.aaerpa.com/2017/10/21/principio-de-especialidad/

Serrano Baratau, G. (2016). *Los Registros en el Ecuador.* https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1984/02/05_Los_Registros_En_El_Ecuador.pdf

Vásquez Flores, J. F., & Olivares Carhuajulca, C. A. (2020). *Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales.* [Tesis de Grado, Universidad Privada del Norte], Lima. https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/25042/Olivares%20Carhuajulca%2C%20Christopher%20Andre-%20V%C3%A1squez%20Flores%2C%20Jos%C3%A9%20F%C3%A9lix.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Villalba Plaza, J. (2021). *Doctrina Jurídica RegistraL Nro. 006-2021. "Los Principios Registrales que sustentan el folio real".* Registro de la Propiedad de Guayaquil, Guayaquil. https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/12.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-006-2021-Los-principios-registrales-que-sustenan-el-folio-real.pdf

Zambrano Mendieta, J. E., & Dueñas Zambrano, K. I. (2020). *Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el*

Ecuador. Dominio de las Ciencias, *6*(4), 1101-1116. https://www.dominiodelasciencias.com/ojs/index.php/es/article/view/1523/2838

9. ANEXOS

Anexo 1. Guiones de entrevista dirigido al grupo de estudio.

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE IBARRA

ESCUELA DE JURISPRUDENCIA

Guion de entrevista dirigida a Registradores de la Propiedad

Modalidad: Trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogado.

Estudiante: Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño.

Tema: "Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021. "

Objetivo: Identificar la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos.

Materiales y Métodos: guion de entrevista estructurado

PREGUNTAS

Preguntas para la Entrevista.

1. ¿En qué casos se sienta la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?
2. ¿Cuáles son los casos más frecuentes en los que usted como Registrador de la Propiedad ha sentado una negativa de inscripción de instrumento público?
3. ¿Qué derecho le asiste al usuario en caso de que se siente una razón de negativa de inscripción de instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad?
4. ¿Cuál es la autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público?
5. ¿En qué procedimiento se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público?
6. De su experiencia como Registrador de la Propiedad de este cantón ¿Existen casos en los que se haya ordenado al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público que tenía razón de negativa de inscripción por alguna de las causales del art. 11 numerales 4 y 5 de la Ley de Registro de la Propiedad?

7. Finalmente, y en relación a la pregunta anterior, ¿Cuáles fueron los motivos expuestos por la autoridad y en virtud de los cuales se ordenó al Registrador de la Propiedad que se inscriba el instrumento público?

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR SEDE IBARRA

ESCUELA DE JURISPRUDENCIA

Guion de entrevista dirigida a jueces de la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra

Modalidad: Trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogado.

Estudiante: Isaac Bayardo Benalcázar Cedeño.

Tema: "Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la Unidad Judicial Civil del cantón Ibarra, durante el período 2017-2021. "

Objetivo: Identificar la competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos.

Materiales y Métodos: guion de entrevista estructurado

PREGUNTAS

Preguntas para la Entrevista.

1. ¿Qué derecho le asiste al usuario en caso de que se siente una razón de negativa de inscripción de un instrumento público por parte del Registrador de la Propiedad?
2. ¿Cuál es la autoridad competente para conocer de las negativas de inscripción registral de instrumento público?
3. ¿Cuál es la base legal que determina la competencia de la autoridad que conoce de la negativa registral de inscripción de instrumento público?
4. ¿En qué procedimiento se ventila la negativa de inscripción registral de instrumento público?
5. Si un usuario presenta una demanda ante la Unidad Judicial Multicompetente Civil de Ibarra, solicitando se ordene al Registrador de la Propiedad de este cantón la inscripción de un instrumento público que viene con razón de negativa registral: ¿Bajo qué criterio se admite o inadmite a trámite judicial dicha demanda?
6. Una vez concluido el trámite judicial, ¿Qué considera el señor Juez competente para resolver este tipo de causas y ordenar al Registrador de la Propiedad la inscripción de un instrumento público?
7. En caso de negar la demanda, ¿cabe recurso de apelación ante el Tribunal Superior?

8. ¿Existe un criterio unificado en la Unidad Judicial Multicompetente Civil del cantón Ibarra respecto de la competencia de los señores jueces civiles para conocer y resolver causas de negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?
9. ¿Qué conflictos ha generado la inexistencia de un criterio judicial unificado sobre la competencia de los jueces civiles para conocer y resolver de la negativa registral de inscripción de instrumentos públicos?
10. Finalmente, en relación a la pregunta anterior, según su criterio, ¿qué podría recomendar para solucionar este conflicto en interés de la seguridad jurídica?

Anexo 2. Fotografías de los funcionarios entrevistados



Entrevista al Dr. Jorge Chiza Landeta



Entrevista al Dr. Henry Francis Franco Franco



Entrevista al Dr. Milton Terán Grijalva



Dr. Bayardo Rosalino Benalcazar Lara



Dr. José Javier Riofrío Suárez



Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos



Ab. Fernando Andrés Enríquez Cabascango