

# 13

## NEGATIVA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y LA COLABORACIÓN UNIVERSITARIA EN LA PROMOCIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

### REFUSAL OF PUBLIC INSTRUMENTS AND UNIVERSITY COLLABORATION IN THE PROMOTION OF LEGAL CERTAINTY

Sheila Belén Esparza Pijal<sup>1</sup>

E-mail: [docentetp81@uniandes.edu.ec](mailto:docentetp81@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5546-8992>

Luis Andrés Crespo-Berti<sup>1</sup>

E-mail: [ui.luisescrespo@uniandes.edu.ec](mailto:ui.luisescrespo@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8609-4738>

Leidy Magaly Guaño Morillo<sup>1</sup>

E-mail: [ui.leidygm90@uniandes.edu.ec](mailto:ui.leidygm90@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3921-5274>

Carlos Javier Lizcano Chapeta<sup>1</sup>

E-mail: [ui.carloslizcano@uniandes.edu.ec](mailto:ui.carloslizcano@uniandes.edu.ec)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1265-9465>

<sup>1</sup> Universidad Regional Autónoma de Los Andes Ibarra. Ecuador.

#### Cita sugerida (APA, séptima edición)

Esparza Pijal, Sh. B., Crespo-Berti, L. A., Guaño Morillo, L. M., & Lizcano Chapeta, C. J. (2023). Negativa de instrumentos públicos y la colaboración universitaria en la promoción de la seguridad jurídica. *Revista Conrado*, 19(94), 109-119.

#### RESUMEN

El Registro de la Propiedad es el organismo encargado de la recolección de inscripciones que atiende las características de los bienes inmuebles y la titularidad. Asimismo, discute sobre las premisas fundamentales de la seguridad jurídica y cómo el derecho registral inmobiliario contribuye a su cumplimiento. El presente estudio tiene como objetivo identificar los principales retos y obstáculos que enfrentan los usuarios del Registro de la Propiedad ante una negativa de inscripción y las garantías de la seguridad jurídica. Para el estudio se utilizaron los métodos sistemático, analítico, crítico, reflexivo y deductivo, con un diseño bibliográfico de tipo mixto. Se proponen recomendaciones para mejorar la eficiencia y transparencia del proceso registral. En este sentido, se concluye que la colaboración entre universidades y entidades públicas puede ser fundamental para el diseño e implementación de políticas públicas y programas de capacitación que fortalezcan el acceso a la justicia y la seguridad jurídica de la ciudadanía.

#### Palabras clave:

Inmuebles, seguridad jurídica, negativa registral, colaboración.

#### ABSTRACT

The Property Registry is the body in charge of collecting inscriptions that attend to the characteristics of real estate and ownership. Likewise, it discusses the fundamental premises of legal certainty and how real estate registration law contributes to its compliance. The objective of this study is to identify the main challenges and obstacles faced by users of the Property Registry in the face of a refusal to register and the guarantees of legal certainty. For the study, the systematic, analytical, critical, reflective, and deductive methods were used, with a mixed-type bibliographic design. Recommendations are proposed to improve the efficiency and transparency of the registration process. In this sense, it is concluded that collaboration between universities and public entities can be essential for the design and implementation of public policies and training programs that strengthen access to justice and legal security for citizens.

#### Keywords:

Real estate, legal certainty, registration refusal, collaboration.

## INTRODUCCIÓN

Existe una realidad fáctica que se encuentra inmersa en los actos emanados del Registrador de la Propiedad, sobre todo en aquellos contratos en donde se ha sentado la razón de negativa. Esta investigación de orden jurídica parte de principios los cuales se rigen bajo premisas de la constitución de la República del Ecuador, toda vez que el régimen actual se rige por un estado Constitucional de derechos, normativa esta que se encuentra amparada en lo que establece la Ley Fundamental de Montecristi (Ecuador Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

Una negativa consiste en el acto de rechazar la inscripción de títulos por parte del Registrador basándose en su criterio técnico, al tener en cuenta que no existen formatos ni reglamentos establecidos que regulen los requisitos legales para la razón de inscripción (Vargas Gálvez, 2022). 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 (Torres Abarca, 2021).

La competencia del Registrador de la Propiedad radica en garantizar la seguridad jurídica sobre los 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 al tener en cuenta que pueden existir inconsistencias en el título escriturario de algún requisito que puedan atentar el principio de la seguridad jurídica.

Así también es importante revisar lo que establece la Ley de Registro (Ecuador. Presidencia de la República, 1966). El Registrador de la Propiedad posee la facultad de negarse a inscribir bajo ciertos parámetros establecidos, por demás está decir que esa negativa deberá ser fundamentada y apegada al principio de motivación y a las reglas del debido proceso de acuerdo con lo que establece el artículo 76.1 de la Constitución de la República del Ecuador (Ecuador Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos (Ecuador. Asamblea Nacional, 2010), creó 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 creación de esta ley ha sido la de garantizar primordialmente 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 (Deng et al., 2022).

La figura jurídica de la impugnación a la negativa del Registrador de la Propiedad para inscribir determinado documento se encuentra plasmado en el literal a) incisos del 9 al 14 del artículo 11 de la (Ecuador Asamblea Nacional, 2021) donde 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.

Para entender la naturaleza de la razón de negativa hay que poner en contexto que el Registrador de la Propiedad, no declara nulo un instrumento, acto o contrato, ya que esto es una competencia exclusiva que les corresponde a los jueces administradores de justicia hacerlo. Sin embargo, la ley ha establecido ciertas competencias para los Registradores en donde autoriza para que se advierta en los actos o contratos la existencia de inconsistencias en los documentos presentados que pueden ser denominados como vicios que acarren nulidades (Fernández-Sastre & Llumiñana, 2022).

Estos aspectos que podrían concluir en que se siente la razón de negativa, producto de este acto es importante resaltar que con la intención de garantizar el orden judicial, y la seguridad jurídica, se debe conocer el procedimiento en las demandas para que sea el juez quien decida sobre la pertinencia o no de la inscripción de este acto o contrato, con la intención de garantizar el derecho que le asiste al interesado de presentar su requerimiento (Martyniuk, 2020).

Es preciso destacar que, de la información obtenida de la Unidad Judicial Civil y Familiar del Cantón Ibarra Provincia de Imbabura, durante el Período 2020 – 2021, respecto de las sentencias analizadas existen autos de inadmisión que responden al pronunciamiento del Juez donde aducen falta de competencia para tramitar las causas. En ocasiones debido a la materia puesto que se han ingresado ante la Unidad Judicial Civil y corresponde ante el Juez de Familia, o su defecto refiriéndose a la falta de competencia, debido a que se debe agotar la vía administrativa. Así también 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 es menester indicar que existen autos de inadmisión de las demandas que se fundamentan en el análisis de si es procedente ordenar la inscripción de un acto o contrato, donde se verifican temas conforme derecho, es decir que los actos o contratos

cumplan con los requisitos legales, revisión esta que se da con la intención de velar por el principio de seguridad jurídica. De la revisión de los siete expedientes judiciales existe una sola sentencia 10333-2021-00528 en el año 2021, 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.

Debido a los argumentos esgrimidos de índole doctrinario y estadísticos, es evidente existen deficiencias en cuanto al procedimiento y vulneración en la garantía de seguridad jurídica, en los casos de razón de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Es de suma importancia el aporte de la academia con la intención de generar estos espacios de discusión que generen mecanismos para unificar criterios que si bien no den una solución definitiva ayuden a tener un criterio más amplio frente a posibles casos de razones de negativa registral (Ecuador. Consejo Supremo de Gobierno, 1976; Masabanda Analuiza & Núñez Coca, 2023).

Las universidades podrían contribuir en la promoción y difusión del derecho registral inmobiliario como una herramienta fundamental para la garantía de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y así destacar la importancia del respeto a la Constitución y la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. Asimismo, podrían fomentar la investigación y el análisis crítico de los procedimientos y garantías de seguridad jurídica en el registro de la propiedad y en la unidad judicial civil y familiar, donde se identifiquen posibles deficiencias y proponer soluciones que permitan fortalecer la protección de los derechos de los usuarios y la legalidad en el tráfico inmobiliario.

Además, podrían impulsar la formación y capacitación de profesionales especializados en el derecho registral inmobiliario y así contribuir a la profesionalización y mejora continua de los servicios registrales y judiciales en esta materia. El aprendizaje cooperativo es considerado por diversos autores como un método que permite desarrollar potencialidades para trabajar en equipo a través de una forma de organización social del grupo, la cual facilita que cada miembro del equipo despliegue habilidades, destrezas y valores basados en sus propias potencialidades, las mismas que han sido identificadas y maximizadas por el docente intencionadamente para garantizar una correcta cohesión de equipo (Pérez & Peralta, 2017).

#### Conceptos vinculados al Derecho registral. Registro de la Propiedad.

Para entender el procedimiento y el cumplimiento de la garantía de seguridad jurídica en los casos de razón de

negativa de inscripción registral de instrumentos públicos en el Registro de la Propiedad y en la Unidad Judicial Civil y Familiar es necesario partir de ciertas definiciones, de allí la importancia de conceptualizar al Registro de la Propiedad como 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. Es el ente que 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 (Torres Abarca, 2021).

El Registro de la propiedad se concibió 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 (Çağdaş et al., 2023).

#### Funciones del Registro de la Propiedad

Los Registradores y Registradoras de la Propiedad dentro de las funciones más importantes están: 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. A su vez la finalidad de esta institución es crear seguridad jurídica a la transferencia de bienes inmuebles y lo logra al otorgar publicidad a ciertos derechos (Zambrano-Mendieta & Dueñas-Zambrano, 2020).

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.
- Es decir, realiza 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.

#### Inscripción de instrumentos públicos

El artículo 1 de la Ley de Registro (Ecuador Asamblea Nacional, 2021), establece, que 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 (Ecuador. Congreso Nacional, 2005a) 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 estas 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 a 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 a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

Los instrumentos públicos ingresan al Registro de la Propiedad para su inscripción y, por tanto, estos deben calificarse desde el punto de vista formal y excluir la calificación sobre el acto o contrato si existen formalidades que no se han cumplido.

### Razón de Negativa

La definición de razón de negativa, está enmarcada en el acto en el cual se niega desde la subjetividad y criterio del Registrador, al tener en cuenta que se da, por la existencia de inconsistencias en el título escriturario de

algún requisito que puedan atentar el principio de seguridad jurídica.

### Causales de Negativa

El artículo 11 de la Ley de Registro (Ecuador Asamblea Nacional, 2021) 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 inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente.
  2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no se han pagado 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 (Ecuador. Congreso Nacional, 2005).

### Seguridad Jurídica de los actos registrales

La Seguridad Jurídica se fundamenta bajo dos premisas que se deben analizar, la primera que hace referencia al respeto a la Constitución y la segunda a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. En tal virtud si se incumple con la segunda premisa al no tener una norma clara o que no sea cumplida por las autoridades competentes se atenta contra principios y por ende a ciertos derechos. 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 (Ecuador Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

Es oportuno manifestar que, al existir razones de negativas emanadas por el Registrador de la Propiedad y al ser estas presentadas ante un Juez a través de un acto de proposición, el desconocimiento de la competencia y en ocasiones del procedimiento genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Se vulnera de cierta forma el principio de legalidad en el momento de calificación registral, así como también en la impugnación presentada ante los Jueces competentes. Por tanto, se establece como objetivo general: Comprender el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad y la importancia de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Del cual se derivan como objetivos específicos:

- Identificar los requisitos legales y técnicos necesarios para la inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad.
- Analizar los criterios y procedimientos de calificación registral y las posibles razones de negativa de inscripción.
- Evaluar el impacto de las negativas de inscripción en la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.
- Proponer estrategias y soluciones para prevenir o resolver las negativas de inscripción y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- Establecer recomendaciones y buenas prácticas para los profesionales del derecho y los usuarios del Registro de la Propiedad en relación con la inscripción de bienes y la prevención de conflictos jurídicos.

## MATERIALES Y MÉTODOS

Con la intención de desplegar el documento de investigación con base a los argumentos esgrimidos para la modalidad de investigación, se realizó un levantamiento mediante métodos como el sistemático, analítico, crítico, reflexivo de la materia registral y civil directamente relacionado con el tema, esto con la intención de obtener información útil, que represente un aporte significativo en el conocimiento del tema planteado. Es oportuno indicar que, en lo que respecta al modelo de la investigación, el trabajo se desarrolló con el conocido diseño bibliográfico, toda vez que a través de la revisión de fuentes de primera mano (fuentes primarias) que contienen doctrina en materia de Derecho Registral y Civil y el estudio de artículos científicos indexados en base de datos, hallazgos de obras literarias, catálogos, bibliotecas, repositorios digitales, entre otros, se logra definir, describir y conceptualizar el tema estudiado. El uso de estas herramientas

se enmarca en el proceso de investigación de tipo mixto (cuantitativo cualitativo).

Para la recolección de datos se utilizó fichas de trabajo.

Las fichas de trabajo fueron clasificadas, esto a efectos de ordenar los datos obtenidos de dos instituciones importantes que dotaron de insumos para el desarrollo del proceso investigativo, como son Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra (Reporte de negativas 2020-2021) y Consejo de la Judicatura (reporte de Autos y Sentencias de impugnaciones de razón de negativa registral 2020-2021). Donde se puede evidenciar los porcentajes de razones de negativa y el número de impugnaciones (demandas) ingresadas en la Unidad Judicial Civil y Familiar, se hace uso de ficha de paráfrasis, en las que se resumen los datos obtenidos.

A través de la utilización del método deductivo se generó la relación y el procesamiento de información para identificar las conclusiones y recomendaciones del tema planteado (Schettini & Cortazzo, 2015). En relación con el enfoque mixto, la técnica de investigación de tipo cualitativa utilizó la observación directa. Se obtuvo la información del Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra y del Consejo de la Judicatura, donde se estudió la población total de la información obtenida de estas dos instituciones. El número de razones de negativa en el Registro de la Propiedad para el período Enero del 2020 a diciembre del 2021, responden a un total de 275 casos, lo que contrasta esta información con el número de impugnaciones (demandas) ingresadas a la unidad judicial civil y familiar del Cantón de Ibarra período Enero del 2020 a diciembre del 2021 con 7 expedientes judiciales.

Al contrastar esta información con las últimas cifras obtenidas del sistema ALFRESCO y SATJE, del Consejo de la Judicatura se puede evidenciar que el número de impugnaciones es bastante reducido. Se considera que de estos expedientes hay una sola sentencia 10333-2021-00528 en el año 2021 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. Esto implica un número bastante reducido de impugnaciones frente a la cantidad existente de razones de negativa del Registro de la Propiedad.

En relación con la población de estudio, la misma quedó integrada por el número total de reportes del Registro de la Propiedad y del Consejo de la Judicatura Ibarra, del Cantón Ibarra Provincia de Imbabura. La población según los informes, refiere la incidencia de razones de negativa en los actos y contratos y las impugnaciones, verificándose además una posible vulneración del derecho

a la seguridad jurídica, por cuestiones referente al procedimiento y competencia por los que impulsan las causas.

### RESULTADOS

Los resultados obtenidos de esta investigación arrojan datos reales e inminentes respecto de la problemática. A continuación, la Tabla 1 muestra el número de negativas sentadas por el Registrador de la Propiedad y el tipo de contrato.

Tabla 1. Reporte de Negativas Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra año 2020

Tipo de contrato	Frecuencia
Prohibición	52
Cancelación de Prohibición	19
Embargos	23
Demandas	20
Cancelación de Declaratoria de Utilidad Pública	10
Cancelación Parcial de Resolución de Partición Administrativa	2
Posesión Efectiva	2
Insolvencia	1
Interdicción	1
Autorización del MAGAP	1
Aclaratoria	1
Testamento	1
Liquidación de la Sociedad Conyugal	1
TOTAL	134

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados obtenidos de esta investigación arrojan datos reales e inminentes respecto a la problemática. A continuación, la Tabla 2 muestra el número de negativas sentadas por el Registrador de la Propiedad y el tipo de contrato.

Tabla 2. Reporte de Negativas Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra año 2021

Tipo de contrato	Frecuencia
Prohibición	54
Cancelación de Prohibición	54
Embargos	18
Demandas	5
Posesión Efectiva	2
Interdicción	1
Liquidación Sociedad Conyugal y Renuncia Gananciales	1
Resolución de Excedente	1
Contrato de Arrendamiento De Inmueble	1
Cancelación de Insolvencia	2
Cancelación de Demandas	1
Dación de Pago	1
Total	141

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede verificar en los indicadores, proporcionados por el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, correspondientes el año 2020 y 2021, se evidencia un número importante de contratos en los que el Registrador ha sentado la razón de negativa ante la imposibilidad de poder generar la inscripción. Las consideraciones que fundamentan la razón de negativa son los artículos 76 numeral 1, 7 literal I y 82 de la Constitución de la República del Ecuador (Ecuador Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

En su mayoría estos contratos corresponden a: prohibiciones, cancelación de prohibición, embargos, demandas, así también contratos de cancelación de declaratoria de utilidad pública, testamento, partición, dación de pago, aclaratoria, que constan dentro del archivo institucional, con las razones de negativa.

Tabla 3. Reporte de Impugnaciones de Negativas Unidad Judicial del Cantón Ibarra año 2020.

Proceso Judicial / Procedimiento/ Contrato	Sujetos Procesales	Acontecer Procesal
10333-2020-00049  Procedimiento Voluntario  Contrato: Aclaratoria de Superficie	<b>Actor:</b> Jockisch Patricia y Schutter Hansjorg <b>Demandado:</b> Notario Cuarto del cantón Ibarra Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra	Se puede determinar que la negativa del Registro de la Propiedad de este cantón Ibarra, se encuentra enmarcada en las normas Constitucionales y legales que han sido analizadas en la presente sentencia, con la demanda 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.  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.
10333-2020-02000  Procedimiento Ordinario  Contrato: Testamento	<b>Actor:</b> Vaca Erazo Rosa Catalina del Rosario  <b>Demandado:</b> Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra	Comparece la parte actora, señores Catalina del Rosario Vaca Erazo y otros, para que se inscriba el testamento abierto. El Registrador sustenta la negativa del referido testamento toda vez que el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo hace nulo. 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.  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.
10333-2020-01133  Procedimiento Ordinario  Contrato: Partición Administrativa	<b>Actor:</b> Tugumbango Gladys Magdalena  <b>Demandado:</b> Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra	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.  El juzgador <b>INADMITE</b> la demanda aduciendo la incompetencia 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.
10333-2020-02162  Procedimiento Voluntario  Contrato: Partición Administrativa	<b>Actor:</b> Almeida Rivadeneira Elena del Carmen  <b>Demandado:</b> Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra	Llega a conocimiento de la Unidad Judicial de Familia, la demanda propuesta por Almeida Rivadeneira Elena del Carmen para que se ordene la inscripción de testimonio de escritura pública de partición.  El juez <b>INADMITE</b> 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 frente al Contencioso Administrativo.
10333-2020-02024  Procedimiento Voluntario  Contrato: Compraventa de Acciones y Derechos Liquidación de la Sociedad Conyugal	<b>Actor:</b> Almeida Rivadeneira Elena del Carmen  <b>Demandado:</b> Registrador de la Propiedad del Cantón Ibarra	Llega a conocimiento del Juez la impugnación de 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. El juez desecha la demanda determinándose que en el instrumento a (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."; La decisión del juez se fundamenta en cuestiones referentes a pleno derecho.

10333-2020-02024  Procedimiento Voluntario  Contrato: Partición	<b>Actor</b> Valenzuela Romo Sonny Germania  <b>Demandado</b> Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra	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  La Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Ibarra resuelve negar la petición de Inscripción de escritura. La decisión del juez se fundamenta en cuestiones referentes a pleno derecho.
---	--	---

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Reporte de Impugnaciones de Negativas Unidad Judicial del Cantón Ibarra año 2021

Proceso Judicial / Procedimiento/ Contrato	Sujetos Procesales	Acontecer Procesal
10333-2021-00528  Procedimiento Voluntario  Contrato: Dación de pago al Fondo Ecuménico de préstamos del Ecuador	<b>Actor:</b> Comité del Fondo Ecuménico de préstamos del Ecuador  <b>Demandado:</b> Notario Cuarto del cantón Ibarra. Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra	En la causa se solicita se ordene 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, de un inmueble, toda vez que se ha ordenado el levantamiento de un gravamen que existía en el bien inmueble, razón por la cual ya no existía la causa que imposibilitó la inscripción.  El juez acepta la demanda y ordena la inscripción del contrato de dación de pago, se ha resuelto la causa conforme al derecho.

Fuente: Elaboración propia.

En la búsqueda de aportar a la evidencia sobre esta problemática investigada, el gentil aporte del Consejo de la Judicatura en lo que respecta a las impugnaciones ingresadas de razones de negativa del Registro de la Propiedad, han permitido generar la evidencia de los periodos comprendidos del año 2020 y 2021 un total de 7 expedientes judiciales, en los cuales existen cuatro escenarios presentes a nivel de la administración de justicia:

1. Se generan dos autos de inadmisión que responden al pronunciamiento del Juez donde se aduce falta de competencia para tramitar las causas. En ocasiones debido a la materia puesto que se han ingresado ante la unidad judicial civil y corresponde a la unidad judicial de familia.
2. Así también a través de la información proporcionada por el Consejo de la Judicatura, existen dos autos de inadmisión en el año 2020 que responden al pronunciamiento del Juez que aduce falta de competencia para tramitar las causas, toda vez que al criterio de los juzgadores el trámite debe sustanciarse en la vía del procedimiento administrativo.
3. Existen apenas dos autos de inadmisión que se fundamentan en el análisis exhaustivo de los elementos fácticos y pretensiones de la demanda, verificado por parte del juzgador que los contratos cumplan con los requisitos legales, y se analizan temas inherentes a pleno derecho.
4. Existe una sola sentencia 10333-2021-00528 en el año 2021, 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 contexto jurídico de la inscripción de los títulos que se deben inscribir en el Registro de la Propiedad.

Los escenarios presentes permiten realizar el siguiente análisis:

- El administrador de justicia inadmite las demandas por cuanto asevera que no tiene competencia para sustanciar la causa ya que se debe agotar el trámite en la vía administrativa, más no en la judicial. Se expresa que la negativa dictada por el Registrador de la Propiedad de Ibarra es un acto administrativo, criterio jurídico que no es compartido toda vez que la decisión de la razón de negativa ordenada por el Registrador de la Propiedad la misma debe impugnarse en la vía judicial.

- Se debe considerar además que no todas las negativas van a conocimiento de una vía judicial por cuanto los interesados de la razón de negativa no presentan la respectiva acción ante la inconformidad de la decisión del Registrador de la Propiedad y si es el caso, que acudan a instancias judiciales a presentar la impugnación. Existe un mínimo número de demandas que son aceptadas, y ordenadas que se deje sin efecto la razón de negativa del Registrador de la Propiedad y por consiguiente se procede a inscribir el acto o documento jurídico que se negó en un principio.
- Por parte de los administradores de justicia no existe un criterio unificado y muchas de las resoluciones no son motivo de análisis respecto de las pretensiones de los actores de la causa. Únicamente se remiten a inadmitir por cuestiones de competencia y materia.

## DISCUSIÓN

Según los reportes de negativas proporcionados por el Registro de la Propiedad y las demandas ingresadas al Consejo de la Judicatura, así como los antecedentes abordados, se puede colegir que en cuanto a la negativa que emana el Registrador de la Propiedad, existe un limitado porcentaje de usuarios que recurren a presentar impugnaciones. Por lo evidenciado en los autos de inadmisión se refleja además que los jueces no llegan a una unidad de criterios, en lo referente al procedimiento y a la competencia. Todo esto sucede en vista de que no se ha tratado en amplitud la materia registral.

El desconocimiento de la competencia y el procedimiento en las impugnaciones de razones de negativa de la administración de justicia genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, se vulnera de cierta forma el principio de legalidad en el momento de emitir las resoluciones, sin resolver los temas de si es o no procedente la inscripción del acto registral. Las impugnaciones de razones de negativas deben solventarse en la vía judicial y 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.

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. La falta de unificación de criterios para conocer las causas de negativas registrales vulnera el principio de seguridad jurídica. Además, la poca incidencia en la presentación de impugnaciones pone en evidencia el desconocimiento de los usuarios de que el

acto de negativa emanado por el Registrador puede impugnarse en la vía judicial y así lo demuestra la cantidad tan reducida de demandas ingresadas al Consejo de la Judicatura. Lo que da cuenta del escaso acceso judicial para obtener el pronunciamiento de un juez de si es o no procedente la inscripción del acto o contrato (Horvath & Pérez Velázquez, 2021).

## Recomendaciones para abordar la problemática de la negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad en colaboración con las universidades.

1. Actualización de conocimientos: Las universidades pueden contribuir a la capacitación y actualización de conocimientos de los profesionales que trabajan en el Registro de la Propiedad, así como de aquellos abogados y ciudadanos que requieren de los servicios del Registro. Esto puede incluir la organización de cursos, seminarios y talleres sobre temas relacionados con el derecho registral y la seguridad jurídica.
2. Fortalecimiento institucional: Es importante que se fortalezcan las instituciones encargadas de la gestión del Registro de la Propiedad, con el fin de garantizar que se cumplan los principios de legalidad, seguridad jurídica y publicidad registral. Esto incluye la dotación de recursos humanos y materiales, así como la implementación de sistemas de control y seguimiento de los procesos registrales.
3. Investigación y desarrollo: Las universidades pueden promover la investigación y el desarrollo de nuevas tecnologías y herramientas que faciliten la gestión del Registro de la Propiedad y la realización de inscripciones de manera más eficiente y segura. Esto puede incluir el uso de tecnologías de la información y la comunicación, la implementación de sistemas automatizados de inscripción y la utilización de blockchain para garantizar la trazabilidad y transparencia de los procesos registrales.
4. Participación ciudadana: Es importante promover la participación ciudadana en la gestión del Registro de la Propiedad, lo que puede contribuir a mejorar la calidad de los servicios que se prestan y a reducir el nivel de conflictividad en el tráfico inmobiliario. Las universidades pueden fomentar la organización de foros, mesas de diálogo y otros espacios de participación ciudadana para debatir sobre temas relacionados con el Registro de la Propiedad y para recoger las necesidades y demandas de los usuarios del servicio.
5. Ética y responsabilidad social: Las universidades pueden contribuir a fomentar una cultura ética y de responsabilidad social entre los profesionales que trabajan en el Registro de la Propiedad, así como entre los usuarios del servicio. Esto implica promover valores como la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la colaboración y contribuir a la formación

de una ciudadanía crítica y comprometida con el cumplimiento de la ley y la garantía de los derechos y principios fundamentales.

## CONCLUSIONES

La seguridad jurídica es un principio fundamental para garantizar el respeto y protección de los derechos de las personas en el ámbito inmobiliario. En este sentido, resulta fundamental que las autoridades competentes, como los registradores de la propiedad y los jueces, actúen de manera responsable y diligente en la calificación de los instrumentos públicos presentados para su inscripción en el registro de la propiedad. Las universidades, como instituciones encargadas de formar a los futuros profesionales del derecho, deben fomentar la investigación y la formación en torno a temas como la seguridad jurídica y el registro de la propiedad. De esta forma, se pueden generar conocimientos y prácticas que permitan mejorar el funcionamiento de estos organismos y contribuir a la protección de los derechos de los ciudadanos.

Resulta necesario fomentar el diálogo y la colaboración entre los diferentes actores involucrados en el ámbito del registro de la propiedad, esto incluye a los registradores, los jueces, los abogados y los ciudadanos en general. De esta forma, se pueden identificar problemas y buscar soluciones conjuntas que permitan mejorar el funcionamiento de este importante mecanismo de protección de los derechos de propiedad en el país y así dar solución a las impugnaciones de las razones de negativa. Conocer la legislación y normativas aplicables al Registro de la Propiedad es fundamental para cualquier profesional o persona involucrada en el ámbito inmobiliario, conocer las leyes, reglamentos y normas que rigen el Registro de la Propiedad, ya que esto les permitirá comprender la dinámica del sistema y cómo se lleva a cabo la inscripción de títulos. Además, también les permitirá saber cuáles son sus derechos y responsabilidades en el proceso, lo que puede ayudar a evitar errores y posibles conflictos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Çağdaş, V., Kara, A., Lisec, A., Paasch, J. M., Paulsson, J., Skovsgaard, T. L., & Velasco, A. (2023). Determination of the property boundary – A review of selected civil law jurisdictions. *Land Use Policy*, 124(C), 106445. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722004720>
- Deng, K. K., Wong, S. K., Cheung, K. S., & Tse, K. S. (2022). Do real estate investors trade on momentum? *The North American Journal of Economics and Finance*, 62(November 2022), 101746. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1062940822000948>
- Ecuador. Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial N. 449. [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf)
- Ecuador. Asamblea Nacional. (2010). *Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos*. Registro Oficial Suplemento N. 162. <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2021/01/LEY-ORGANICA-DEL-SISTEMA-NACIONAL-DE-REGISTRO-DE-DATOS-PUBLICOS.pdf>
- Ecuador. Congreso Nacional. (2005). *Código de procedimiento civil*. Registro Oficial Suplemento N. 58 [https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codigo\\_de\\_Procedimiento\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codigo_de_Procedimiento_Civil.pdf)
- Ecuador. Congreso Nacional. (2005a). *Código Civil. Codificación N. 2005-010*. [https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion\\_del\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf)
- Ecuador. Consejo Supremo De Gobierno. (1976). *Ley de registro civil, identificación y cedulação*. Registro oficial N 70. <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/2015/04/ley%20de%20registro%20Civil.pdf>
- Ecuador. Presidencia de la República. (1966). *Ley de Registro. Registro Oficial N. 150*. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-10/LEY%20DE%20REGISTRO.pdf>
- Fernández-Sastre, J., & Llumiquinga, M. P. (2022). Apoyo a la innovación y obstáculos al registro de propiedad intelectual: el caso del Ecuador. *Journal of technology management & innovation*, 17(4), 63-76.
- Horvath, A. V., & Pérez Velázquez, J. P. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? *CUADERNOS DE DERECHO TRANSNACIONAL*, 13(2), 256-288. <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/CDT/article/view/6267>
- Martyniuk, N. (2020). Concepts and signs of provision of public services in the field of state registration of property rights on real estate. *Knowledge, Education, Law, Management*, 1(4), 234-238. <https://kelmczasopisma.com/viewpdf/1659>
- Masabanda Analuiza, G. I., & Núñez Coca, C. V. (2023). *La Propiedad Privada de los Bienes Inmuebles sin Título Justo y la Justicia Social* [Trabajo de Investigación, Universidad Técnica de Ambato, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Carrera de Derecho]. Universidad Autónoma de los Andes. <https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/38129>.

- Pérez, O. M., & Peralta, L. A. A. (2017). Una experiencia para el desarrollo de actitudes del «trabajo en equipos de abogados» para la litigación oral y escrita a través del aprendizaje cooperativo en la asignatura de Derecho Internacional Privado. *Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica del Derecho*, 4(2), 114-128. <https://revistaidiem.uchile.cl/index.php/RPUD/article/view/47974>
- Schettini, P., & Cortazzo, I. (2015). *Análisis de datos cualitativos en la investigación social Procedimientos y herramientas para la interpretación de información cualitativa Sedici*. Universidad Nacional de La Plata (EDULP). <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/49017>
- Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101-112. <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2391>
- Vargas Gálvez, M. A. (2022). Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad. *Revista Académica CUNZAC*, 5(1), 63-69. <https://revistas.csuca.org/Record/CUNZAC58/Details>
- Zambrano-Mendieta, J. E., & Dueñas-Zambrano, K. I. (2020). Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador. *Revista Científica Dominio de las Ciencias*, 6(4), 1101-1116.