



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA DE DERECHO MENCIÓN

DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

**La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía
a seguir**

AUTOR:

Salazar Aguila Jefferson Hermogenes

**Componente práctico del examen complejo previo a la
obtención del título de Magister en Derecho Mención Notarial y
Registral**

Guayaquil, Ecuador

2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO

NOTARIAL Y REGISTRAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir**, como requerimiento para la obtención del título de **Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

TUTOR (A)

f. _____

Ab. María Isabel Nuques Martínez, Ph.D

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

Guayaquil, a los 27 días del mes de octubre del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO

NOTARIAL Y REGISTRAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Salazar Aguila Jefferson Hermogenes

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 27 días del mes de octubre del año 2023

EL AUTOR (A)

f.  _____

Salazar Aguila Jefferson Hermogenes



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO

NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, **Salazar Aguila Jefferson Hermogenes**

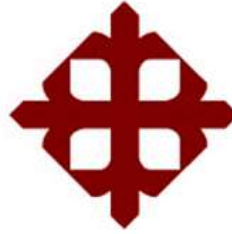
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, (**La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir**), cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 27 días del mes de octubre del año 2023

EL AUTOR:

f.  _____

Salazar Aguila Jefferson Hermogenes



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO

NOTARIAL Y REGISTRAL

URKUND

The image shows a screenshot of the URKUND system interface. The top window displays document information: 'Documento: MATERIA: ATENCION CALIDAD (20492040)', 'Presentado: 2023-04-20 11:21:49:00', 'Presentado por: mmanuelm@gmail.com', 'Recibido: yemsa.najera.lca@univcat.com.ec', and 'Mensaje: Proc. Correcciones de todo. [Verificar el mensaje completo](#)'. A yellow highlight indicates '4% de estos 23 párrafos, se componen de texto presentado al Sistema'. The right sidebar shows a 'Lista de Fuentes' with categories like 'Enlaces/hombres de activo' and 'Tiempos alternativos'. The bottom window shows a document titled 'DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL' with a table of contents including 'TITULO', 'La registra de inscripción en el Registro de la Propiedad', 'TUTOR', 'SALADARABUJA JEPERSON HERODIDES', 'Trabajo de titulación previo a la dirección del título de', 'MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL', 'TUTOR', 'Meta sobre Temas Heredados', and 'Sustentación Escrita'. The bottom right corner of the screenshot shows a Windows taskbar with the text 'Actualizar Windows' and 'Ver la Configuración para activar Windows'.

AGRADECIMIENTO

Quiero rendir un enorme agradecimiento a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, por brindarme la oportunidad de expandir mis conocimientos a través de un gran grupo de docentes capacitados, que fueron partícipes de este proceso y quienes han aportado con la mayor excelencia en esta etapa magistral en Derecho Notarial y Registral.

Así como también, un agradecimiento al Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, por darme la apertura y facilidad de acceder a la información que reposa en la institución con el fin de desarrollar mi tesis.

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo y un eterno agradecimiento a mi Padre Celestial, quien me ha guiado en cada proceso y etapa de esta maestría, dándome la sabiduría necesaria y llenándome de Su bendición en cada paso que doy.

También quiero dedicarle a mi Padre este logro alcanzado, debido a que me ha enseñado con su ejemplo, que todo esfuerzo y dedicación al final se tiene una gran recompensa, mi padre me ha guiado por un buen camino y es un pilar fundamental para que siga cumpliendo mis logros académicos.

Adicionalmente, quiero dedicar este trabajo de titulación, a mi hijo Christopher Salazar, quien ha sido el motor para que yo siga esforzándome en la vida y ser un ejemplo para él, para que triunfe en la vida.

Así mismo quiero apartar un momento para una persona muy especial en mi vida, mi esposa que ha hecho posible en seguir esta maestría desde el primer día, me apoyo y me dio la fortaleza para seguir adelante y poder culminarla.

ÍNDICE

AGRADECIMIENTO	VI
DEDICATORIA	VII
ÍNDICE	VIII
Abstract	XII
Desarrollo	1
Capítulo I	1
1. Introducción	1
1.1. Antecedentes	2
1.2 Problemática	3
1.3 Justificación	4
1.4 Objetivo Generales y específicos	5
1.2 Las negativas registrales en el derecho comparado	6
Capitulo II	7
2. Marco Teórico	7
Conceptos	7
2.1 Las Negativas Registrales	7
2.2 Causas de negativas registrales	8
2.3 Las negativas, normativamente, en el derecho ecuatoriano	10
2.4 Formas de resolución de las negativas	14
2.5 Resolución de Negativas en la vía Judicial en el Ecuador	15

2.6	Problemas jurídicos en cuento a la Resolución de Negativas registrales.	16
2.7	Análisis de sentencias Judiciales en cuento a Negativas Registrales.	17
Capitulo III	_____	19
3.	ANÁLISIS SOBRE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL ADECUADO PARA LA RESOLUCIÓN DE NEGATIVAS.	19
4.	CONCLUSIONES _____	21
5.	PROPUESTA _____	21
6.	ANEXOS _____	22
7.	BIBLIOGRAFIA _____	26

Resumen

En el presente trabajo de investigación, se realiza con la finalidad de resolver el problema jurídico presentado en el Ecuador en cuanto a en qué vía debe sustanciarse las negativas de inscripción que asientan los Registros de la Propiedad, tomando en consideración la reforma incorporada con el Código Orgánico General de Procesos.

Primero para la realización de este trabajo, se ha revisado la normativa legal vigente y se ha realizado un análisis del art 11 de la Ley de Registro y se ha podido observar que la misma no se encuentra acorde con lo que en la actualidad dispone el Código Orgánico General de Procesos, pues no se ha hecho una reforma a la Ley de Registro en cuanto a la resolución de las negativas en la vía judicial y no se ha considerado que con el Código de Procedimiento Civil estas eran resueltas en el trámite especial pero con la vigencia del Código orgánico general de procesos, ya que no existe el trámite especial y es una evidente problemática jurídica en la solución a las negativas que existen en los Registros de la propiedad.

El presente trabajo de investigación se encuentra dividido dentro de tres capítulos, en el primero, se describe la parte introductoria de la presente investigación, planteamiento del problema, objetivo general y objetivos específicos, así como la justificación de la realización del presente trabajo.

Dentro del segundo capítulo se expone la parte investigativa del marco teórico dentro de la cual se realizara un investigación sobre la Ley de Registro, la Ley Orgánica Nacional de Registro de Datos Públicos, su Reglamento, las Resoluciones emitidas por la Dinardap en cuanto a las inscripciones en el registro de la propiedad, análisis de sentencias judiciales en cuanto a la resolución de negativas, doctrina, artículos científicos, jurisprudencia, para esto se utilizara recursos como: documento de internet, libros, recursos electrónicos, sentencias, leyes, reglamentos.

Dentro del tercer capítulo se desarrollará la parte metodológica dentro de la cual se expondrá las conclusiones a las que se ha llegado mediante la presente

investigación, el análisis de la misma y una posible solución a la problemática planteada, mediante una propuesta de reforma a la Ley de Registro.

Palabras claves: Registro, Negativas, Propiedad, Ley, administrativa, judicial.

Abstract

In the present research work, it is carried out with the purpose of solving the legal problem presented in Ecuador regarding in which way the refusal of registration that the Property Registries settle should be substantiated, taking into account the reform incorporated with the Code General Organic of Processes.

First, to carry out this work, the current legal regulations have been reviewed and an analysis of article 11 of the Registration Law has been carried out and it has been observed that it is not in accordance with what is currently provided by the Code General Organic of Processes (CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS), since there has not been a reform to the Registration Law regarding the resolution of refusals in the judicial channel and it has not been considered that with the Code of Civil Procedure these were resolved in the process special but with the validity of the CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS, since there is no special procedure and it is an evident legal problem in the solution to the refusals that exist in the Property Registries.

This research work is divided into three chapters, in the first, the introductory part of this research is described, problem statement, general objective and specific objectives, as well as the justification for carrying out this work.

Within the second chapter, the investigative part of the theoretical framework is exposed within which an investigation will be carried out on the Registration Law, the National Organic Law on Public Data Registration, its Regulations, the Resolutions issued by Dinardap regarding registrations In the property registry, analysis of judicial sentences regarding the resolution of refusals, doctrine, scientific articles, jurisprudence, for this, resources such as: Internet documents, books, electronic resources, sentences, laws, regulations will be used.

Within the third chapter the methodological part will be developed within which the conclusions that have been reached through this investigation, its analysis

and a possible solution to the problem raised will be exposed, through a proposal to reform the Law register.

Keywords: Registry, Negatives, Property, Law, administrative, judicial.

Desarrollo

Capítulo I

1. Introducción

En el presente trabajo de Titulación, constituye una investigación enfocada en el estudio de la problemática suscitada en el Ecuador en cuanto a la resolución de las negativas de los Registros de la Propiedad del Ecuador y el procedimiento adecuado a seguir, para lo cual se ha procedido a realizar un análisis del artículo 11 de la Ley de Registro y se ha podido verificar que la misma no se encuentra acorde con lo que en la actualidad dispone el Código orgánico general de procesos, en razón de que hasta la presente fecha, no se ha hecho una reforma a la Ley de Registro, en lo correspondiente a la resolución de las negativas en la vía judicial provocando que no se tenga clara la vía idónea y legal para su resolución en cuanto al ordenamiento jurídico ecuatoriano y su correcta aplicación.

De la revisión de la normativa antes indicada se ha evidenciado que no se ha considerado que con el Código de Procedimiento Civil estas negativas de los registros de la Propiedad eran resueltas en el trámite especial, pero con la vigencia del Código Orgánico general de procesos, ya no existe el trámite especial lo que ocasiona que surja el análisis de si la vía ordinaria, es la vía idónea para sustanciar las negativas, y no siendo la vía idónea entonces cual es la vía que debe seguirse. considerando también la vía sumaria y voluntaria, lo que debería ser resuelto tanto en la Ley de Registro y el Código orgánico general de procesos.

El problema surge dentro del artículo 11 de la Ley de Registro en el que se manda a que las negativas serán resueltas por el juez competente y notificadas en la forma prevista al Código de Procedimiento Civil y al no encontrarse vigente la norma antes señalada, tampoco se puede aplicar lo que esta dispone pues el Código antes indicado ya que no se encuentra en vigencia y en la actualidad lo que se encuentra vigente es el Código orgánico general de procesos, en este sentido con la finalidad de poder aclarar estas interrogantes jurídicas se hará un análisis doctrinario

y dentro de estas la base legal vigente como la Ley de Registro dentro de la cual se manda:

“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.” (INDABURU) Art 11 Ley de Registro (Registro Oficial 136 de 28 de febrero de 1980).

Esto surge después de haber analizado varias partes normativas de la Ley de Registro en especial las atribuciones que tiene el Registrador de la Propiedad dentro de las cuales, se especifica que la única solución a las negativas del registro de la Propiedad es la vía judicial ante la juez competente y una vez resuelta se notifica mediante lo previsto en el Código de Procedimiento Civil el cual ya no se encuentra en vigencia. Análisis que nos conlleva a que en la Ley de registro ni en el Código orgánico general de procesos se determina cual es el procedimiento idóneo para su solución y notificación.

1.1. Antecedentes

La forma de la resolución en la vía judicial de las negativas de los Registros de la Propiedad del Ecuador, es un tema que hasta la actualidad no ha sido tratado de forma relevante en la sociedad ecuatoriana, ni en el ámbito Registral, y tampoco en el judicial, en razón de que no se ha realizado un análisis jurídico de como la normativa legal ecuatoriana debe establecerse en cuento al procedimiento idóneo de las resoluciones judiciales de las negativas que ponen los Registradores de la Propiedad, en razón de que no existe un trámite legal previsto para estas dentro del marco jurídico actual del Ecuador pues se encuentra en vigencia el Código Orgánico General del Procesos, sin embargo no existe dentro de este un trámite previsto para la resolución de las negativas registrales y su notificación, existe si el trámite ordinario para los procesos que no tengan trámite legal previsto, pero este no tiene un procedimiento especial con una ley que no está vigente, sin embargo al la Ley de Registro no estar acorde al Código de Procesos el procedimiento idóneo sería el ordinario.

La Ley de Registro no ha sido actualizada pese a los constantes cambios que se han realizado el marco jurídico ecuatoriano en materia procesal, un claro ejemplo de esto es el Código de Procedimiento Civil y el Código orgánico general de procesos, que debió haberse tomado en cuenta para hacer una reforma a la actual Ley de Registro para que estas se encuentren en concordancia, tanto en el proceso y tramite de resolución de negativas y su notificación en la vía judicial.

En este sentido con esta investigación se ve la necesidad de poder realizar un estudio jurídico y normativo de cómo deben resolverse las negativas de los registros de la Propiedad en la vía judicial y mediante qué propuesta de análisis jurídico verificar como se puede mejorar el ordenamiento jurídico en cuanto a la Ley de Registro, en razón de que esta no se encuentra acorde a la realidad jurídica de las normas ecuatorianas de superior jerarquía como son: el Código Orgánico General de Procesos y el Código Civil, lo que está conllevando a que se produzca una problemática jurídica y social en la tramitación y resolución de las negativas registrales en la vía judicial pues esta normas deben tener un trámite judicial previsto conforme a lo que actualmente se encuentra vigente.

Para de esta manera poder garantizar la seguridad jurídica en la revisión de los instrumentos públicos, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, los cuales son analizados previo a su inscripción y de estos se califica si cumplen o no los requisitos para ser inscritos, caso contrario se sienta la razón de negativa que corresponde, una vez sentada la negativa indicada, es necesario contar con un proceso judicial pertinente para defensa de los derechos de los usuarios en caso de no estar conforme con la negativa dispuesta por el registrador, por no esta sustentada legalmente y legal encajado a la realidad ecuatoriana que permita que estas puedan solucionarse de la forma más adecuada garantizando la celeridad en los procesos jurídicos y procedimientos judiciales adecuados que garanticen un bienestar a la ciudadanía en general.

1.2 Problemática

La necesidad de realizar el presente trabajo de titulación, es poder identificar los problemas legales que tiene el marco jurídico ecuatoriano, en cuento a la

resolución de las causas correspondientes a las negativas del Registro de la Propiedad. Y las posibles soluciones que se pueden dar mediante la revisión del el Art 11 de la Ley de Registro en cuanto a su aplicación dentro del cual se hace constar que las negativas solamente pueden ser resueltas de manera judicial y no se considera el trámite que debe darse y su notificación de conformidad a la normativa legal vigente.

Problemática que ha causado en la ciudadanía ecuatoriana que varios bienes inmuebles que son sujetos de actos traslaticios de dominio, demandas, prohibiciones de enajenar, embargos, demandas y otros se encuentren limitados a una sentencia judicial sin un trámite previsto pues la Ley de Registro no establece un trámite adecuado para su solución y el Código General de procesos tampoco prevé un trámite para su solución a causa de la derogatoria del Código de Procedimiento Civil y la falta de concordancia entre la Ley de Registro y el Código Orgánico General de procesos, se manda a la que las negativas sean resueltas por la vía judicial sin embargo no se toma en consideración que en el actual Código Orgánico General de Procesos no hay un trámite especial y que por lo tanto debería seguirse la vía ordinaria, ya que el procedimiento especial no existe por lo que se debería actualizar la Ley de Registro mediante una reforma para que se determine el procedimiento adecuado del como deben ser solucionadas las negativas impuestas por los Registradores de la Propiedad del Estado Ecuatoriano, en este caso si no hay tramite especial debería ser trámite sumario.

1.3 Justificación

La presente investigación constituye una contribución a la sociedad en lo que respecta a las normas jurídicas que regulan los actos y procedimientos, en cuento a las negativas sentadas por los Registros de la Propiedad del Ecuador en los diversos actos traslaticios de dominio que se inscriben en dichas instituciones, por cuanto se contribuirá con la aplicación de la seguridad jurídica, registral y celeridad en lo que corresponde al procedimiento que se debe realizar para la solución de las negativas registrales, garantizando de esta manera que el ordenamiento jurídico en este caso la Ley de Registro, tenga concordancia con las normas jurídicas actuales y la realidad

social del Ecuador y sus integrantes e instituciones, mejorando la atención y servicio de los usuarios que hacen uso de los servicios que brindan los Registros de la Propiedad y que por los motivos legales establecidos tiene una negativa en los Registro de la Propiedad y tienen que realizar varios procesos judiciales en la búsqueda de una solución.

Para la realización del presente trabajo se realizará un investigación sobre la Ley de Registro, la Ley Orgánica Nacional de Registro de Datos Públicos, su Reglamento, las Resoluciones emitidas por la (Dinardap) Dirección nacional de registro de datos públicos en cuanto a las inscripciones en el Registro de la Propiedad, análisis de sentencias judiciales en cuento a la resolución de Negativas, doctrina, artículos científicos, jurisprudencia, para esto se utilizara recursos como: documento de internet, libros, recursos electrónicos, sentencias, leyes, reglamentos.

Con toda la información recabada en esta investigación se podrá determinar cual es la vía más idónea y jurídica por la cual se deber resolver las negativas de inscripción de los Registros de la Propiedad y de esta manera se logrará realizar una propuesta que llegue a un análisis jurídico sobre la Ley de Registro la cual permitirá que esta se encuentre en concordancia con el actual marco jurídico ecuatoriano y se garantice una seguridad jurídica y registral a la ciudadanía.

1.4 Objetivo Generales y específicos

Objetivo General:

Fundamentar doctrinaria y normativamente el procedimiento judicial que se debe seguir ante la negativa de los registros de la propiedad.

Objetivos específicos

- Realizar un análisis de la doctrina, correspondiente a las negativas de los registros de la propiedad y como deben ser resueltos mediante la vía judicial.
- Realizar un análisis sobre de cuatro negativas relevantes con sentencias realizadas en el registro de la propiedad del Cantón Ibarra, para verificar su motivación jurídica en cuanto a una solución en el procedimiento judicial

- Revisar la doctrina, autores y fuentes bibliográficas a fin de poder realizar un análisis sobre como surgen y pueden solucionarse las negativas de los registros de la propiedad.
- Elaborar una propuesta de análisis jurídico a la Ley de registro a fin de verificar cual sería la manera de garantizar una resolución judicial con el procedimiento correspondiente en la Ley de Registro.

1.2 Las negativas registrales en el derecho comparado

El Registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos o contratos y resoluciones judiciales y administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como determinadas resoluciones judiciales que afectan las capacidades de las personas. *“En el derecho registral latino o romano se establecen como sistemas que siguen la tradicional distinción entre título y modo de adquirir, el dominio los cuales se inclinan hacia la protección de la seguridad estática, personalizada en el titular inscrito de derechos subjetivos contra la invasión de terceros”.* (Mohor. A, Elias. 2003.)

El sistema registral germano por otra parte privilegia el concepto de seguridad dinámica o seguridad del tráfico en el cual se presta mayor atención a los terceros basados en la publicidad, se caracteriza también en dar a la inscripción un valor absoluto, lo que genera una imposibilidad de impugnación del Registro. (Mohor. A, Elias. 2003.)

Es decir que de acuerdo a las diferentes corrientes de derecho registral el Registro de la Propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, garantizando la agilidad de los trámites jurídicos haciendo públicos los hechos actos y derechos inscritos para quienes tienen legítimo interés en conocerlos. De la negativa de inscripción es el acto registral mediante cual el registrador de la Propiedad niega la inscripción de un acto u operación en el Registro de la Propiedad. Se trata de un acto de ejercicio de la función registral y por tanto de un acto administrativo especial, su efecto es determinante de la oponibilidad de ese acto frente a terceros.

Capítulo II

2. Marco Teórico

Conceptos

2.1 Las Negativas Registrales

En la presente investigación a fin de poder lograr una definición clara de lo que significa las negativas de los Registros de la Propiedad y para esto es necesario hacer un análisis de los principios registrales.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN SU ASPECTO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

“La calificación registral es el control de la legalidad por parte del Registrador de la Propiedad a los efectos de la publicidad y de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. (...) Es el control de legalidad del organismo registral, oficial, público e imparcial y bajo la responsabilidad del mismo, de la forma y contenido de los documentos que pretendan el acceso al Registro, como requisito para la práctica de los asientos registrales y como requisito de la publicidad registral generadora de los efectos derivados de los asientos registrales,” (Registro de la Propiedad de Guayaquil)

De conformidad al principio registral de legalidad se puede definir que el Registrador de la Propiedad es el encargado de realizar la calificación de los títulos que se presentan en la institución a fin de verificar si estos cumplen con los requisitos legales establecidos si se encuentran con algún defecto, lo que conllevaría a que se rechace la inscripción y se sienta la razón correspondiente de la misma. “El Registrador o Registradora debe calificar los títulos que se le presentan, y aquellos que encuentre defectuosos los puede rechazar definitivamente o provisionalmente ya que sólo inscribirán los títulos que a opinión del Registrador o Registradora sean considerados “perfectos”. (Mendoza, 2016)

Es decir, en cuanto a lo correspondiente a definición de negativas podemos definir que las negativas son el resultado de la calificación que realiza el Registrador de la Propiedad a los instrumentos que pretender sean inscritos, verificando que estos cumplan con los requisitos legales en cuanto al cumplimiento de requisitos y contenido, dando como resultado la negativa del Registrador.

2.2 Causas de negativas registrales

En lo correspondiente a las causas por las que se originan las negativas es necesario realizar una revisión de la normativa legal que esta rigen a fin de poder determinar por que se producen las negativas.

De conformidad a los que manda la normativa legal vigente en el Ecuador las causas por las que se debe sentar las razones de Negativas en los Registro de la Propiedad son las siguientes:

Artículo 11 de la Ley de Registro: Registro Oficial 150 del 28 de octubre de 1996.

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 siguientes casos.
 1. Si la inscripción es legalmente inadmisibile, 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 (Ley de Registro)

En este caso podemos definir que una causa para se produzca una negativa es que no se encuentre debidamente protocolizada en la Notaria y que la misma no cuente con los sellos que corresponden, de igual forma se hace referencia al principio de legalidad, en el cual nos indica que si no se encuentra en concordancia con lo que dispone la ley esta tiene una prohibición de inscripción y por lo tanto se produce que se sienta la negativa correspondiente del mismo modo si los impuestos que causan la

celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de conformidad a lo que manda la Ley.

En lo que corresponde a esta razón de negativa se puede observar que la causa principal es que los contratos traslativos de dominio que se pretendan inscribir no se encuentren con el pago de impuesto correspondientes, razón por la cual al momento de realizar la calificación de la inscripción si llegase a faltar algún impuesto se debe sentar la razón de negativa correspondiente, la necesidad de que se encuentren pagados todos los impuestos es un requisito indispensable pues así se justifica que los bienes inmuebles se transfieran sin ningún tipo de deuda, así como también se justifica que se ha realizado el pago correspondiente a los impuesto de alcabalas, plusvalía, rentas, así como también los pagos de los aranceles tanto en las notarias como en los registros de la Propiedad.

Si el inmueble a que se referente el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón.

En este caso podemos analizar que el que se encuentre situado en determinado cantón hace referencia a lo que corresponde a la jurisdicción, en razón de que si un inmueble se encuentra en cierto cantón este debe ser inscrito en el cantón de donde es el inmueble y no puede realizarse la inscripción en ningún otro por cuanto se estaría incumpliendo con la jurisdicción que le corresponde en materia de territorio a cada Registro de la Propiedad, por otro lado el registrador de la propiedad únicamente es competente del cantón al que corresponde y no podría ser otro por que se estaría vulnerando la competencia que cada registrador mantiene.

2. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo. (Ley de Registro)

En cuanto a esta causa de negativa registral, realizando un análisis de lo que conlleva el indicar que el título que se pretende inscribir tenga un vicio o defecto que o haga nulo, es necesario verificar lo que dispone las leyes ordinarias como es el Código Civil en cuanto a la tradición, los medios de adquirir el dominio y las nulidades que dispone y manda el código antes indicado por cuanto el análisis que

debe realizar el Registrador de la Propiedad al momento de realizar la calificación registral esta debe ser debidamente sustentada en las anteriores normas jurídicas.

3. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción y (Ley de Registro)

En cuanto a estos requisitos podemos identificar que los requisitos son los establecido en la Ley de Registro, Código Civil, Código Orgánico de organización Territorial Autonomía y Descentralización, por lo tanto, dentro de esta causal, se debe considerar para aquellas inscripciones que directamente o indirectamente se contraponen a los mandatos generales que son una guía en el Derecho Registral, lo que ocasiona que el Registrador deba analizar cada caso y determinar en su calificación si la inscripción debe ser admitida o no en trámite analizando a profundidad lo que dispone la Ley Notarial , el Código Civil y la misma Ley de Registro así como las resoluciones que realice la Dirección Nacional de Registro de datos Públicos DINARDAP.

Como consecuencia de esto resulta que la inscripción al ser admitida, esta no cumple con las solemnidades prevista en la Ley de registro y otras normas jurídicas y sus disposiciones.

4. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.” (Ley de Registro)

En lo que corresponde a esta causal de negativa es necesario indicar que de conformidad a la realidad actual de la sociedad ecuatoriana y la normativa legal vigente como es el Código Civil está incluida en la exigencia de la razón notarial que debe sentar el notario una vez haya transcurrido el plazo de haberse dado aviso al público de los actos realizados y celebrados conforme los establece el art 18 de la Ley Notarial.

2.3 Las negativas, normativamente, en el derecho ecuatoriano

En la presidencia de Clemente Yerovi Indaburu, mediante Decreto Supremo 1405, con Resolución Núm. 150 dl 28 de octubre de 1996, se expidió la Ley de

Registro, normativa para los Registros de la Propiedad del Ecuador, la cual fue declarada vigente mediante Decreto legislativo Núm. 000, publicado en el Registro Oficial 136 el 28 de febrero de 1980.

Héctor Orbe señala que: “No es tan solo el Derecho Registral, si no que el derecho registral es el alfa y omega de otros principios que se subordinada a su contenido, en razón de que el registrador o registradora se atiene a la Ley asienta los registro que la ley permite, y tiene que denegar cuando faltando los presupuestos que ella invoca, no procede el registro de un documento.

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 265 manifiesta: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades.”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: “Art 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad, La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El Sistema Público Nacional del Registro de la Propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro.

Los parámetros y tarifas de servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales”

El artículo 19 de la Ley de registro de datos públicos, “De conformidad con la Constitución de la República, el registro de la propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos,

La negativa registral debe ser tomada en cuenta en la legislación ecuatoriana como la negativa que realiza el registrador y la cual consta al final del título cuya

inscripción se hubiera solicitado, expresando de forma motivada con precisión y claridad las razones en que se niega.

Cuando el registrador presenta una negativa, se podrá recurrir ante el juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su respectiva resolución, la que será notificada en debida forma al registrador.

Dentro del art 11 de la Ley de registro constan los requisitos, que debe exigir el registrador para negar una inscripción, en la que el registrador deberá realizar calificación registral que consiste en una evaluación de los títulos presentados al registro, esto con la finalidad de determinar la procedencia o no de su inscripción, el registrador es quien actúa con la responsabilidad de manera independiente, personal y obligatoria de sentar las negativas registrales.

Cuando un documento es presentado en el registro de la propiedad entra en juego una parte fundamental del sistema registral, protección jurídica, la calificación del registrador, su alcance, extensión y efectos, determinando de esta manera el acto formalizado en el documento, sobre si un derecho real constitutivo sobre un bien raíz, tiene acceso al registro de inscripción, caso contrario se suspende y se niega la inscripción mediante la negativa y la firma del registrador

Consecuencia de la calificación registral y cuando el acto de contrato ingresado al registro para su inscripción, no cumple con los requisitos de fondo y de forma, al registrador facultado, según lo que manda el literal a) del art 11 de la Ley de registro, se asentara la respectiva negativa al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado; para el efecto de la respectiva negativa esta deberá estar debidamente fundamentada conforme a lo que en derecho corresponde, siempre fundamentado o motivado de conformidad a lo que dispone el art 76, numeral 7) literal l) de la constitución del Ecuador que señala:

“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de

hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las y los servidores responsables serán sancionados. (Constitución del Ecuador 2008).

Es decir que la negativa registral puesta por el registrador, deberá constar en el respectivo Libro Repertorio, en la anotación respectiva, la cual por mandato legal es provisional hasta que se convierta en inscripción de ser el caso en el plazo de dos meses la anotación caduca. Considerando justamente el rol del libro Repertorio con relación a la negativa sentada por el registrador por los siguientes casos:

Primero: Que dentro del plazo indicado en el párrafo anterior se acuda ante la vía judicial con el recurso de recalificación de la negativa ante el Juez de los Civil competente, y si los jueces ordenan la inscripción, esta surtirá plenos efectos desde la fecha de la anotación provisional. (Dr. Pérez Rojas).

De acuerdo con varios criterios, las razones de negativas deber ser resueltas por los jueces dentro de los términos, sin dilataciones, así como también deben ser debidamente revisadas las causales por las que el registrador negó su inscripción. En razón de que las negativas deben estar debidamente fundamentadas y motivadas, pues se considera que se trata de un acto administrativo de un funcionario público que deber garantizar la seguridad jurídica.

La norma legal que actualmente rige al registro de bienes en los registro de la propiedad del Ecuador debe ser reformada de acuerdo a la realidad legal actual, considerando el proceso de calificación documental al momento de la inscripción y su resolución en la vía judicial idónea, manteniendo concordancia en lo que manda la constitución del Ecuador, la Ley de Registro y el Código orgánico general de Procesos, Código orgánico de ordenamiento territorial, autonomía y descentralización, ley organiza de sistema nacional de registro de datos públicos y su reglamento considerando que el registro de la propiedad es la institución jurídica de garantía de la tradición de inmuebles y las limitaciones al dominio de estas.

2.4 Formas de resolución de las negativas

En cuanto a las formas de resolución de las negativas la normativa jurídica determina que quienes cocerán las negativas emitidas por los registradores serán los jueces competentes, sin establecer que jueces son los competentes en razón de la materia, sin embargo, en la práctica actual este tipo de negativas han sido resueltas por los jueces de lo civil.

En virtud de lo indicado varias ocasiones algunos jueces de lo civil se han declarado incompetentes en razón de la materia y en otra ocasión la Corte constitucional ha fallado reivindicando su competencia frente al tema de las negativas del Registro de la Propiedad, creando un conflicto en cuanto a las resoluciones de las negativas registrales. (Dr. Pérez, R. Rene -2022)

En consecuencia a esto los administradores tiene el derecho de impugna las negativas registrales que impone el registrador de la propiedad, por ser servidor público, ante los órganos competentes de acuerdo a la materia y al procedimiento, es decir ante los jueces competentes los cuales no se determinan con exactitud en la Ley de Registro, los jueces actualmente al avocar conocimiento, de las impugnaciones de las negativas deben de verificar que no existe una reforma clara en la Ley de registro que determine quienes son los jueces competentes y cuál es el procedimiento por el que deben ser resueltas para así agilizar el sistema procesal judicial y registral.

El Código Orgánico General de procesos se enfatizar en la naturaleza de la oralidad para resolver los procesos judiciales, la concurrencia a juicio que tiene los registradores de la propiedad la desplegaran en audiencias orales entre otros recursos procesales, una vez impugnada la negativa registral, la decisión judicial puede ser inmediata, por el procedimiento que los jueces determinen adecuado de conformidad a lo que manda el CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS, por cuanto en la Ley de Registro no existe una tramite previsto.

2.5 Resolución de Negativas en la vía Judicial en el Ecuador

En lo referente a la resolución de las negativas en la vía judicial en el Ecuador debemos mencionar lo siguiente:

De conformidad a lo que manda la Constitución de la Republica en el Ecuador en el Art 76 en su numeral 7) literal m se señala que: “En todo proceso en que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegura el debido proceso, que incluirá las siguientes garantías básicas; literal m. Recurrir al fallo o resoluciones en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.

De conformidad a la Ley de Registro vigente, existe un doble conforme, pero solo para la parte afectada, es decir que, si la primera sentencia emitida por la autoridad competente manda que se inscriba pues se inscribe, sin embargo, esta ley deja a la otra parte es decir al funcionario público registrador de la propiedad sin el derecho a acudir a un recurso de apelación.

La normativa vigente en cuento a las resoluciones de las negativas determina que quienes conocerán las negativas emitidas por los registradores de la propiedad serán los jueces competentes, pero no se especifica que jueces son los competentes ni mediante que procedimiento y vía son resueltas, dentro del Código orgánico general de procesos tenemos los siguientes procedimientos:

El Art 289 del Código Orgánico General de Procesos, dispone que se tramitaran por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustentación.

En el Art 290 del mismo código se manda a que; las acciones colusorias, se tramitaran en procedimiento ordinario las que priven de dominio, posesión o tenencia de algún inmueble o de algún derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o de otros derechos que legalmente pertenecen a un tercero.

En el Art 332 del CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS se menciona que se sustanciaran por el procedimiento sumario las siguientes causas:

1. Las ordenadas por la ley. 2. Las acciones posesorias y acciones posesorias especiales, acción de obra nueva, así como la constitución, modificación o extinción de servidumbres o cualquier incidente relacionado con una servidumbre ya establecida, demarcación de linderos en caso de oposición y demanda de despojo violento y de despojo judicial. 3. La pretensión relacionada con la determinación de la prestación de alimentos y los asuntos previstos en la ley de la materia y sus incidentes. Para la presentación de la demanda sobre prestación de alimentos no se requerirá patrocinio legal y para la presentación de la demanda bastará el formulario proporcionado por el Consejo de la Judicatura. 4. El divorcio contencioso. Si previamente no se ha resuelto la determinación de alimentos o el régimen de tenencia y de visitas para las y los hijos menores de edad o incapaces, no podrá resolverse el proceso de divorcio o la terminación de la unión de hecho. (Código orgánico general de procesos. 2014)

Se puede concluir una vez revisada la normativa legal vigente que el proceso de resolución de negativas es la vía judicial no determina quién es la autoridad judicial competente para resolver las negativas ni tampoco que procedimiento es el adecuado por lo que se verifica que las negativas de los registradores de la propiedad se resuelven por la vía judicial a criterio de los juzgadores mas no a un trámite legal establecido para el caso.

2.6 Problemas jurídicos en cuento a la Resolución de Negativas registrales.

Los principales problemas jurídicos identificados en las resoluciones de las negativas registrales son los siguientes:

- Primero: falta de determinación en la Ley de registro del Juez competente para resolver las negativas de los Registradores de la Propiedad.
- Segundo: falta de especificación del procedimiento por el cual deben ser resueltas las negativas de los registradores de la Propiedad y su notificación.

Problemas jurídicos que desencadenan la vulneración de la seguridad jurídica principio constitucional consagrado dentro de la Constitución de la República del

Ecuador en cuanto a los procesos judiciales de las demandas realizadas en contra de las negativas de inscripción anotados por los registradores de la propiedad al no determinar el procedimiento para su resolución y la competencia del juzgador.

La ausencia adecuada de la normativa jurídica en la Ley de Registro provoca la existencia de mono lateralidad de las demandas en contra de las negativas de inscripción, lo que ocasiona duplicidad de acción judicial, las negativas de la inscripción obedecen a las reglamentaciones del Código Civil por lo que estas de forma obligatoria deben ser atendidas con exclusividad por los jueces de lo civil, con un trámite previsto que aún no se encuentra dentro de la Ley de Registro.

2.7 Análisis de sentencias Judiciales en cuento a Negativas Registrales.

Juicio No. 10333202101911 Unidad Judicial Multicompetente civil con sede en el cantón Ibarra.

Negativa que fue presentada mediante procedimiento voluntario dentro del cual de conformidad al Art 336 de Código Orgánico general de Procesos, ante este hecho indefectiblemente, el procedimiento que inicialmente fue el voluntario, se convierte en sumario; y una vez que se hayan cumplidos los términos se convocara a audiencia; con esos parámetros se cumplen con los principios constitucionales del derecho al debido proceso, evitando dejar en la indefensión a las partes procesales, conforme lo determina el Art 76.7 a), b) y c) de la Constitución de la Republica.

DECISIÓN

“Por la motivación expuesta y al amparo de lo previsto en el Art 336 supra esta juzgadora RESUELVE que esta acción deberá sustanciarse en vía sumaria, ante la oposición que ha surgido en esta controversia, por lo que, concede a las partes procesales el termino de 15 días para que anuncien las pruebas y posteriormente 10 días para pronunciar nueva prueba de ser el caso; hecho que sea, se convocara a audiencia; términos que decurren a partir de notificados con este auto interlocutorio...” (Consejo de la Judicatura, 2021)

Juicio No. 10333202101895 Unidad Judicial Multicompetente civil con sede en el cantón Ibarra.

Análisis del Juzgador en cuento al procedimiento de resolución de la negativa;

ROCEDIMIENTO ESPECIAL – VOLUNTARIO; “En los procesos sumarios, generalmente de jurisdicción voluntaria, para que sean tales debe existir un conflicto y no un litigio, porque conllevaría a que se convierta en un proceso contencioso y ameritaría que exista una contraparte y sea tramitada por la vía que corresponda para cada caso o si no tuviere uno específico por la vía ordinaria “La intervención del Juez en la jurisdicción voluntaria se hace para llenar la formalidad exigida por la ley con el objeto de precisar o verificar la existencia de relaciones jurídicas o para el efecto de reglamentar el ejercicio de facultades o derecho o de que estos puedan producir todos sus efectos jurídicos allí donde la voluntad de los particulares abandonada a sí mismas sería impotente, inepta , inadecuada o servía de instrumento para perjudicar a los débiles o incapaces o para llegar a resultados contrarios al derecho”. MORAN, Rubén, Derecho Procesal Civil Práctico, Edilex S.A., Guayaquil, Ecuador, Tomo I, pág. 368. Es así como también ha manifestado la jurisprudencia al decir:

“En la jurisdicción voluntaria en que sólo acude el demandante al Juez, los comentaristas de modo unánime aseveran que no hay juicio, ni sentencia, ni que ésta pasa en autoridad de cosa juzgada; ni siquiera demanda, sino una petición a la que accede el Juez por disposición excepcional de la Ley en tutela de los derechos de cierta clase de personas...”. Jurisprudencia, 4-VI-75, G.J. XII, No. 9, p. 1810.

De tal forma que ha dicho la doctrina que en estas acciones que no existe controversia de partes, ni aún partes sino peticionarios nada más, por más que en el caso concreto la autoridad citada como legítimo contradictor haya comparecido al proceso, no se trata propiamente de una controversia, en tal virtud el juzgador debe apreciar si las causales de negativa de la inscripción, justifican dicha negativa, o si a su vez, es necesario disponer se inscriba el documento materia de la controversia” (Consejo de la Judicatura, 2021)

Juicio No. 10333201901258 Unidad Judicial Multicompetente civil con sede en el cantón Ibarra.

Análisis del Juzgador en cuento al procedimiento de resolución de la negativa

En lo principal, la oposición presentada en el escrito que se provee cumple con los requisitos legales determinados en los artículos 151 y 336 del Código Orgánico General de Procesos y por lo tanto se admite a trámite. Por consiguiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 336, inciso tercero y 332, numeral 7 del Código Orgánico General de Procesos (CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS), ha surgido una controversia que será sustanciada en procedimiento SUMARIO, teniéndose en cuenta la solicitud inicial como demanda y la oposición como contestación a la demanda. En consecuencia, se concede a las partes el término de quince (15) días para que anuncien sus respectivas pruebas, hecho lo cual se convocará a audiencia. Téngase en cuenta la designación de la Ab. Diana Soto en su calidad de Asesora Jurídica del Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, así como el casillero judicial y los correos electrónicos señalados para sus notificaciones. Agréguese también el escrito presentado por la parte accionante, cuya petición no procede en virtud de lo señalado en el presente auto. - NOTIFÍQUESE. -(Consejo de la Judicatura, 2019)

Capítulo III

3. ANÁLISIS SOBRE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL ADECUADO PARA LA RESOLUCIÓN DE NEGATIVAS.

De la investigación realizada tanto de la normativa jurídica como las sentencias seleccionadas se puede evidenciar que existe una gran necesidad de poder estructurar de una forma adecuada el procedimiento por medio del cual se puede resolver las negativas de los registro de la propiedad en este sentido, es evidente poner en contexto el procedimiento adecuado del Código Orgánico general de procesos que debe encajar de forma adecuada con la Ley de Registro y una posible reforma a la misma a fin de establecer cómo deben ser resueltas las negativas y cuál es la vía idónea.

Conforme lo que mandan los artículos 75 de la Constitución de la República del Ecuador y 23 y 140 del Código Orgánico de la función judicial, es obligación de las juezas y jueces, garantizar la tutela judicial efectiva de los derechos declarados en la constitución, instrumentos internacionales de derechos humanos y leyes, cuando sean reclamados por sus titulares o quienes invoquen esta calidad, cualquiera que sea la materia, el derecho o la garantía exigida, siendo obligación también el resolver siempre las pretensiones y excepciones que haya deducido los litigantes sobre la única base de dichos cuerpos jurídicos, normativos y los méritos del proceso, aplicando el derecho que corresponda al proceso.

En los procesos sumarios, generalmente de jurisdicción voluntaria, para que sean tales debe existir un conflicto y no un litigio, porque conllevaría a que se convierta en un proceso que ameritaría una contraparte y sea tramitada por la vía que corresponda para cada caso o si o tuviere un trámite específico por la vía ordinaria.

“La intervención del Juez en la jurisdicción voluntaria se hace para llenar la formalidad exigida por la ley con el objeto de precisar o verificar la existencia de relaciones jurídicas o para el efecto reglamentar el ejercicio de facultades o derecho o de estos puedan producir todos sus efectos jurídicos allí donde las voluntades de los particulares abandonan a si misma llegando a resultados contrarios al derecho”. (Ruben, 2013)

En relación a toda la información recopilada se puede concluir que no existe en la Ley de registro un trámite establecido para la resolución de las negativas registrales y al revisar el CÓDIGO ÓRGANICO GENERAL DE PROCESOS si esta ley no tiene un trámite establecido deberían sustanciarse por el trámite ordinario sin embargo en la práctica estas se resuelven mediante tramite voluntario que al momento de presentarse una controversia se vuelven a trámite sumario, lo que es incorrecto por cuanto la vía sumaria NO puede ser una vía, sencillamente, porque está excluida, y ahora las partes no pueden pactarla, como se hacía con la vía verbal sumaria..

4. CONCLUSIONES

- Se puede concluir que no existe dentro de la Ley de registro quien es el Juez competente para resolver las negativas impuestas por el registrador de la propiedad.
- Se concluye que dentro del art 11 de la Ley de registro no existe previsto el trámite por el cual deben ser resueltas las razones de negativas.
- Se concluye que las dos problemáticas antes indicadas ocasionan una vulneración a la seguridad jurídica en cuanto a la forma de resolución de negativas y el actuar que deben tomar en estos casos en cuanto a los administradores de justicia.
- Se concluye que se necesita realizar una reforma a la Ley de registro a fin de poder esclarecer el procedimiento por el cual se deben resolver las negativas de los registradores y tomar en cuenta que el juez competente es el Juez de lo Civil.
- el procedimiento voluntario no es el adecuado para la resolución de negativa pues existe controversia en cuanto a la negativa impuesta por el registrador y la persona que solicita su impugnación por lo tanto este no es el trámite que corresponde a la resolución de negativas

5. PROPUESTA

Para resolver el problema identificado dentro de la presente investigación se propone realizar un análisis del Art 11 de la Ley de Registro dentro del cual se hace constar 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 dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil”

De la normativa legal vigente en este caso el Código orgánico general de Procesos podemos determinar que no existe un trámite especial dentro de los procedimientos establecidos y en cuanto a los trámites, sumario, voluntario estos

tiene parámetros y casusas establecidas dentro de los cuales tampoco ecajan las negativas registrales por otro lado en el tramite ordinario se manda lo siguiente:

CAPÍTULO I PROCEDIMIENTO ORDINARIO SECCIÓN I REGLAS GENERALES Art. 289.-Procedencia. *“Se tramitarán por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación. Art. 290.-Acciones colusorias: Las acciones colusorias, se tramitarán en procedimiento ordinario. Entre otras, las que priven del dominio, posesión o tenencia de algún inmueble o de algún derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o de otros derechos que legalmente pertenecen a un tercero.”* (2015 Código orgánico general de procesos)

En este sentido al no existir un trámite especial para la resolución de las negativas de los Registros de la Propiedad ni una vía judicial legal establecida en cuento a su tramitación y notificación judicial el proceso adecuado sería el ordinario adecuándonos a la realidad jurídica y real del marco legal ecuatoriano en la actualidad hasta que se realice una reforma jurídica a la Ley de Registro el Código orgánico general de procesos y se establezca un procedimiento especial para las negativas registrales.

6. ANEXOS

Captura de pantallas de las negativas analizadas en cuanto al procedimiento del Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra:

Detalle del proceso

Consultar

No. proceso: 10333-2019-01258 No. de ingreso: 1
 Dependencia jurisdiccional: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA Acción/Instrucción: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA
 Actor(es) y Ofendidos: PASQUEL BELTRAN ROSA ISABEL Demandado(s) y Procesoado(s): NO SE ENCONTRARON COINCIDENCIAS

Notificar

Fecha	Actuaciones judiciales
2019/03/22 12:58	CAMBIO DE DEFENSOR Y/O CASLLERO Agréguese al expediente el escrito presentado por el Dr. Víctor Hugo Mateo García Gallegos en su calidad de Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, mediante el cual designó al Ab. Robert Martín García Muñoz como su nuevo patrocinador en la presente causa. Hágase saber a sus anteriores abogados que han sido sustituidos en el patrocinio de la misma. Téngase en cuenta el correo electrónico señalado para sus futuras notificaciones. En lo demás, las partes deberán estar sujetas a lo dispuesto en autos procedentes. - NOTIFIQUESE.-
19/06/2022 14:41	ESCRITO ANEXOS, Escrito, FePresentacion
23/08/2021 11:34	NOTIFICACION Agréguese al proceso el escrito presentado por la parte accionante, téngase en cuenta la notificación, no obstante las partes procesadas deberán estar a lo dispuesto en auto de fecha lunes 17 de mayo del 2021, a las 13:05. - NOTIFIQUESE.-
	ESCRITO

Activar Windows
 Ve a Configuración para activar Windows.

1 de 14

FUNCIÓN JUDICIAL
 REPÚBLICA DEL ECUADOR
 www.funcionjudicial.gob.ec
 UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA

No. proceso: 10333-2019-01258
 No. de ingreso: 1
 Acción/Instrucción: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA
 Actor(es) y Ofendidos: PASQUEL BELTRAN ROSA ISABEL
 Demandado(s) y Procesoado(s): NO SE ENCONTRARON COINCIDENCIAS

Fecha: 2019/03/22 12:58
 Actuaciones judiciales: CAMBIO DE DEFENSOR Y/O CASLLERO

Agréguese al expediente el escrito presentado por el Dr. Víctor Hugo Mateo García Gallegos en su calidad de Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra, mediante el cual designó al Ab. Robert Martín García Muñoz como su nuevo patrocinador en la presente causa. Hágase saber a sus anteriores abogados que han sido sustituidos en el patrocinio de la misma. Téngase en cuenta el correo electrónico señalado para sus futuras notificaciones. En lo demás, las partes deberán estar sujetas a lo dispuesto en autos procedentes. - NOTIFIQUESE.-

19/06/2022 14:41
 ESCRITO
 ANEXOS, Escrito, FePresentacion

23/08/2021 11:34
 NOTIFICACION
 Agréguese al proceso el escrito presentado por la parte accionante, téngase en cuenta la notificación, no obstante las partes

Activar Windows
 Ve a Configuración para activar Windows.

Detalle del proceso

Cerrar

No. proceso: 100320101811
 Dependencia: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPONENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MARIYA
 Autoridad/Organismo: TERCERO FOLIA MARIYA PATRIZIA

No. de ingreso: 1
 Autorización: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA
 Estado/etapa/Proceso/etapa: No se encuentra cobijado

Imprimir

Fecha: Actores/as judiciales

DETALLE DE DOCUMENTOS

RAZÓN: Dentro del act. en virtud de la disposición en el act. que ordena de fecha 7 de junio del 2020, No. 10887. En este hecho se entrega en digital la documentación consistente de folios 1 a 4 y folio 5a del proceso, también copia certificada conforme a lo ordenado - CERTIFICADO.

Fecha: 04 de junio del 2020

De: Andrea Ayubán
 000001000A

04/06/2020 14:36 En esta fecha, realizó la documentación realizada en la JUZGÓN que ordena a entrega digitalizada y para recibirlo sucesor.

Fecha: 04 de junio del 2020

Activar Windows
 Ir a Configuración para activar Windows

Notificación Electrónica | Manual de Usuario | Video Tutorial

CONSEJO DE LA JUDICATURA

eSATJE - - Consulta de Procesos

ACTOR/OFENDEDO
 Causa/CP/Procedimiento: Apellido/Procedimiento
 100320101811

DEMANDADO/PROCESADO
 Causa/PLCP/Procedimiento: Apellido/Procedimiento

WEBICHO DE PROCESO
 Cód. Dependencia: Año: No. Secuencia:
 10032 2020 01811

BUSCAR **Limpiar**

No.	Fecha de Ingreso	No. proceso	Acción/Inscripción	Detalle
1	04/06/2020	10032-2020-01811	AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA	

Activar Windows
 Ir a Configuración para activar Windows

Nota: Antes de la vigencia del Código Orgánico Integral Penal, esto es el 30 de agosto de 2016, los procesos judiciales penales tenían un número diferente en cada instancia o

Notificación Electrónica | Manual de Usuario | Video Tutorial

eSATIE - - Consulta de Procesos

ACTOR DEFENSO
 Código C.I. Proceso:

NÚMERO DE PROCESO
 Cód. Dependencia: Año: No. Secuencia:

[Más filtros](#)

DEMANDADO PROCESADO
 Código C.I. Proceso:

BUSCAR
Limpiar

Registros encontrados: 1				
No.	Fecha de Ingreso	No. proceso	Asunto/Descripción	Detalle
1	27/10/2021	10333-2021-01000	AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA	Detalle

Nota: Antes de la vigencia del Código Orgánico Integral Penal, esto es el 10 de agosto de 2014, los procesos judiciales penales tenían un número diferente en cada instancia

Detalle del proceso

No. proceso: 0033202101000

Dependencia jurisdiccional: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN IBARRA

Actuante/Defendidos: ZUMARRAGA TORO VANESSA GABRIELA
ZUMARRAGA TORO MARTINA TERESA

No. de Ingreso: 1

Asunto/Descripción: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA

Dependencia/Procesado(s): No se encuentran antecedentes

[Inicio](#)

Fecha	Actuaciones judiciales
27/10/2021 15:39	<p>RAZÓN</p> <p>RAZÓN: Señala por tal y para los fines pertinentes que la presente causa se vende al Departamento de Archivo de esta Unidad Judicial Civil en vista de que la parte interesada no se ha acordado a retirar las COPIAS CERTIFICADAS emitidas los cuales se tendrán a efectos al presente proceso para ser entregados al solicitante. -LO CERTIFICO-</p>
24/10/2022 15:49	<p>COPIAS CERTIFICADAS FISCAL</p> <p>RAZÓN: Señala por tal y para los fines legales correspondientes que las presentes y nuevas fotos que se entregaron con estas copias a los ingresos, copias simples y computadas que constan dentro del presente SUMARIO por AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA No. 00333-2021-01000, expedido por la ZUMARRAGA TORO VANESSA GABRIELA, ZUMARRAGA TORO MARTINA TERESA, en calidad del REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN IBARRA, a los cuales se realizó en caso de ser necesario. -LO CERTIFICO-</p> <p>Ibarrá, 27 de diciembre del 2022.</p>

7. BIBLIOGRAFIA

Arias, F. (2006). El proyecto de Investigación. (5ta. ed.). Caracas. Editorial Episteme.

Conocimientosweb. (2019). Técnica del análisis del discurso. [Página web en línea]. Consultado en 10 de octubre del 2022. Disponible en: <https://www.conocimientosweb.net/portal/article1115.html>

Consejo de la Judicatura. 2021. juicio No 10333-2021-01911. [En línea] 2021. [Citado el: 12 de 02 de 2023.] <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>.

Constitución de la República del Ecuador (2008). [Página web en línea]. Consultado en 10 de octubre de 2022. Disponible en: <https://www.cec-epn.edu.ec/wpcontent/uploads/2016/03/Constitucion.pdf>

2014. Código Organico General de Procesos. [En línea] 2014. [Citado el: 02 de 11 de 2023.] http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/images/stories/lotaip/2021/Literal_a2/Código_organico_general_de_procesos.pdf.

—. 2021. [En línea] 2021. [Citado el: 12 de 02 de 2023.] <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>.

—. 2019. [En línea] 2019. [Citado el: 12 de 02 de 2023.] <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>.

2021. Registro de la Propiedad de Guayaquil . [En línea] DOCTRINA JURÍDICA REGISTRAL Nro. 006-2021, 2021. [Citado el: 10 de 11 de 2022.] <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. Nro. 006-2021.

Ecuador, Asamblea Nacional del. 2008. Constitución de la República del Ecuador. 2008.

Guayaquil, Registrador De La Propiedad Del Cantón. Registro de la Propiedad de Guayaquil. [En línea] <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>. 006-2021.

Guevara, R. (1988). Concepto de Derecho Registral. Derecho Registral. (3ª ed.). Lima: Editorial Ojeda

Indaburu, Clemente Yerovi. lexis. [En línea] [Citado el: 10 de 10 de 2022.] <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/LEY%20DE%20REGISTRO.pdf>.

Ley de Registro (2011). [Documento en línea]. Disponible en: http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf

Lebrón, C. (2019) Análisis Crítico. [Revista en línea]. Consultado en 10 de octubre del 2022. Disponible en: <https://prezi.com/ppi2jkar6szb/analisis-critico/>

Mendoza, M. (2016). Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Uniandes - Sto. Domingo. [Revista en línea]. Consultado el 10 de octubre de 2022. Disponible en: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>

Mendoza, Marcela. (2016). dspace.uniandes. [En línea] 2016. [Citado el: 10 de 10 de 2022.] <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>.

Moran. Ruben (2013). DERECHO PROCESAL CIVIL PRACTICO. Guayaquil :
Edilex S.A,

Para el análisis. [Página web en línea]. Disponible en:
<https://www.medwave.cl/link.cgi/Medwave/Series/MBE03/5293>

Pérez Rojas, R (2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil.

Rojas, B. (2010). Investigación cualitativa. (2ª ed.). Caracas. Fedupel.

Solano, M. (2002). Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Madrid: Aranzadi.

Torres, O. y Bernal, M. (2013) Evolución y práctica del derecho notarial y registral. (1ed). Ecuador: CARPOL



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Salazar Aguila Jefferson Hermogenes, con C.C: 1719691659 autor/a del trabajo de titulación: **“La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir”** previo a la obtención del título de Magister en Derecho mención Derecho Notarial y Registral en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 27 de Octubre del 2023

f.  _____

Nombre: Salazar Aguila Jefferson Hermogenes

C.C: 1719691659



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TEMA Y SUBTEMA:	La negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad, vía a seguir		
AUTOR(ES)	Jefferson Hermogenes Salazar Aguila		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	María Isabel Nuques Martínez		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
TÍTULO OBTENIDO:	Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	27 de octubre del 2023	No. DE PÁGINAS:	41
ÁREAS TEMÁTICAS:	Negativas Registrales		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Registral – Negativas – Cogep- Codigo Civil- Ley Registral		
Resumen			
<p>En el presente trabajo de investigación, se realiza con la finalidad de resolver el problema jurídico presentado en el Ecuador en cuanto a en qué vía debe sustanciarse las negativas de inscripción que asientan los Registros de la Propiedad, tomando en consideración la reforma incorporada con el Código Orgánico General de Procesos.</p> <p>Primero para la realización de este trabajo, se ha revisado la normativa legal vigente y se ha realizado un análisis del art 11 de la Ley de Registro y se ha podido observar que la misma no se encuentra acorde con lo que en la actualidad dispone el Código Orgánico General de Procesos, pues no se ha hecho una reforma a la Ley de Registro en cuanto a la resolución de las negativas en la vía judicial y no se ha considerado que con el Código de Procedimiento Civil estas eran resueltas en el trámite especial pero con la vigencia del Código orgánico general de procesos, ya que no existe el trámite especial y es una evidente problemática jurídica en la solución a las negativas que existen en los Registros de la propiedad.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-0988514823	E-mail: jeff2010_s@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: +593969158429		
	E-mail: maria.blum02@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			