

UNIVERSIDAD REGIONAL AUTÓNOMA DE LOS ANDES
“UNIANDES”



FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

PROGRAMA DE MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**PROYECTO DE EXAMEN COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

TEMA:

**“LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN
INMUEBLE DE OTRO CANTÓN DISPUESTO EN SENTENCIA POR UN JUEZ
EN UN JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO”**

AUTORA: AB. ARAUJO ESCOBAR SILVIA GRETA, Msc.

TUTORA: AB. SALAME ORTIZ MÓNICA ALEXANDRA, MG.

AMBATO – ECUADOR

2018

APROBACIÓN DE LA TUTORA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

CERTIFICACIÓN:

Quien suscribe, legalmente **CERTIFICA QUE:** El presente Trabajo de Titulación realizado por la **AB. ARAUJO ESCOBAR SILVIA GRETA**, Msc., maestrante del programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral, Facultad de Jurisprudencia, con el tema **“LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE DE OTRO CANTÓN DISPUESTO EN SENTENCIA POR UN JUEZ EN UN JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”**, ha sido prolijamente revisado y cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa pertinente de la Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”, por lo que se aprueba su presentación.

Ambato, septiembre de 2018



Ab. Salame Ortiz Mónica Alexandra, Mg.

TUTORA

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, **ARAUJO ESCOBAR SILVIA GRETA**, maestrante del programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral, Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”, declaro que todos los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, previo a la obtención del grado académico de **MAGISTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, son absolutamente originales, auténticos y personales, a excepción de las citas, por lo que son de mi exclusiva responsabilidad.

Ambato, septiembre de 2018



Araujo Escobar Silvia Greta

C.C: 0501564462

AUTORA

DERECHOS DE AUTORA

Yo, **ARAUJO ESCOBAR SILVIA GRETA**, declaro que conozco y acepto la disposición constante en el literal d) del Art. 85 del Estatuto de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, que en su parte pertinente, textualmente, dice: El Patrimonio de la UNIANDES está constituido por: La propiedad intelectual sobre las investigaciones, trabajos científicos o técnicos, proyectos profesionales y consultaría que se realicen en la Universidad o por cuenta de ella.

Ambato, septiembre de 2018



Araujo Escobar Silvia Greta

C.C: 0501564462

AUTORA

DEDICATORIA

A mis hijos quienes son mi motor diario, a mis nietos que son sentimiento de ternura y amor, a mis padres María y Benjamín quienes me han enseñado ser honesta y no rendirme. A mis hermanas a quienes admiro por su bondad y sencillez que la mantienen y a Bolívar Núñez mi pareja, quien con su paciencia y apoyo me permite cumplir mis metas y hacer lo que más me gusta estudiar y crecer como persona.

También dedico a las personas que padecen enfermedades catastróficas o de alta complejidad ya que nada es imposible mientras haya un aliento de vida.

Silvia Araujo

AGRADECIMIENTO

A Dios por el don de la vida, a las autoridades de la Universidad Regional Autónoma de los Andes, por promover la formación especializada de las y los profesionales del derecho.

A la abogada Salame Ortiz Mónica Alexandra, por su riguroso y estricto acompañamiento en la elaboración del presente proyecto de examen complejo.

Silvia Araujo

RESUMEN

La inscripción en el registro de la propiedad de un bien inmueble de otro cantón dispuesto en sentencia por un Juez en un juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, dará como resultado que al ingresar a calificación el Registro de la propiedad, se procederá con una negativa de inscripción

La inexistencia de un procedimiento específico en la Ley de Registro de la Propiedad y en el Código Orgánico General de Procesos, COGEP, para atender judicialmente las negativas de inscripción permite que el Juez competente actúe a libre albedrío, vulnerando el principio Constitucional de legítima defensa a las partes, conllevará a una vulneración de la garantía judicial de oralidad y acceso a la contradicción de la prueba a las partes. Remontándonos al anterior Código de Procediendo Civil que el Juez dictaba resolución luego de notificar al Registrador o Registradora y sin mayor cumplimiento de formalidades, por lo tanto el objetivo es conseguir elaborar un documento de análisis crítico y jurídico relacionado a la inscripción en el registro de la propiedad de un bien inmueble de otro cantón dispuesto en sentencia. Para lo cual se hará un estudio de la propiedad, su historia, clasificación, Normativa en el Ecuador, derecho a la propiedad, y los principios registrales.

Expuesto el problema se analizará mediante métodos Inductivo – deductivo de forma combinada desde lo particular a lo general y viceversa; y, .Analítico – sintético que llegará a la comprensión del tema planteado.

Por lo que la propuesta estará dada en el en diseñar un documento que establecerá el procedimiento, que mediante demanda se debe aplicar a la razón de negativa de inscripción.

ABSTRACT

The register in the property registry of a property in another canton by the judge in an ordinary trial of prescription of ownership gives as a result that while the grade is introduced to the Property Registry this has a negative registration.

The lack of a specific procedure in the Property Registry and in the Organic Code of procedures COGEP, to legally attend the negative registration allows to the judge to deliver free will, violating the Constitutional principle of legitimately defense this allows the violation of legal verbal guarantees and the access to the defense from the parties. Going back to the previous Code of Civil Procedure that the Judge dictated the resolution after the Registrar and without any formal process, therefore the objective is to prepare a document of critical and legal analysis related to the registration in the registry of a property of another canton disposed of the judgment. For this reason, a study of the property, its history, classification, Regulations in Ecuador, right to property, and registration principles has been given.

Once explained the problem will be analyzed with inductive - deductive methods in a joined way from the particular to the general and vice versa; and, Analytic – syntactic that explain the subject of this study.

To conclude, the proposal will be given in the design a document that will establish the the procedure, which by the submission must be applied to the reason of negative registration

ÍNDICE GENERAL

PORTADA

APROBACIÓN DE LA TUTORA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

DERECHOS DE AUTORA

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

ÍNDICE GENERAL

A) TEMA.....	1
B) PROBLEMA QUE SE VA A INVESTIGAR.....	1
C) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD, ACTUALIDAD E IMPORTANCIA DEL TEMA	2
LINEA DE INVESTIGACION	4
D) OBJETIVOS	4
Objetivo General.....	4
Objetivos Específicos.....	4
E) FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA-CONCEPTUAL.....	5
EPIGRAFE I.....	5
1. LA PROPIEDAD.....	5
1.1. HISTORIA DE PROPIEDAD.....	6
1.2. CONCEPTO DE DERECHO A LA PROPIEDAD.....	7
1.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES POR SU NATURALEZA EN MUEBLES E INMUEBLES	8
1.3. NORMATIVA LEGAL EN EL ECUADOR.....	9

EPIGRAFE II.....	13
2. DERECHO A LA PROPIEDAD	13
2.1. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.....	14
2.1.1. DEFINICIÓN.....	14
2.1.2. CLASIFICACIÓN	14
2.1.3. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	17
EPIGRAFE III.....	22
3. PRINCIPIOS REGISTRALES	22
3.1. PRINCIPIO TRACTO SUCESIVO	22
3.2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL	23
3.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	24
3.4. PRINCIPIO DE LEGALIDAD	24
3.5. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	25
F) METODOLOGÍA	25
MÉTODOS:	25
TÉCNICAS:	26
ANÁLISIS DEL CASO SE EVIDENCIARA EL PROBLEMA CON EL ESTUDIO DEL JUICIO.....	26
G) PROPUESTA.....	30
DESARROLLO DE LA PROPUESTA.....	32
H) CONCLUSIONES	35
I) RECOMENDACIONES	36
J) FUENTES / BIBLIOGRAFÍA	
K) DATOS PERSONALES	

a) TEMA

“LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE DE OTRO CANTÓN DISPUESTO EN SENTENCIA POR UN JUEZ EN UN JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”

b) PROBLEMA QUE SE VA A INVESTIGAR

La ley es clara al referirse que un bien inmueble sea inscrito en el cantón al que pertenece, y no podrá inscribirse la sentencia pese a que está en firme y ejecutoriado por el ministerio de la Ley, por contener disposición para inscribir en el cantón que no corresponde la propiedad.

Una vez protocolizada a sentencia, calificada y cumpliendo requisitos inherentes al caso a ser inscrita se convertirá en el instrumento que le sirve de título.

Al ingresar un acto o contrato que será revisado, el registrador o registradora de la propiedad deberá en primer término elaborar una Nota devolutiva, conforme a la Resolución 010 -NG- DINARDAP-2017, de fecha 29 de agosto del 2017. Publicada en el suplemento R.O. 75 -08 de septiembre de 2017, que contendrá los requisitos a cumplir en un tiempo de dos meses para su cumplimiento; de lo contrario debe sentar Razón de Negativa al amparo de lo que establece el Art. 11 No. 4 de la ley de registro en concordancia con los Art. 702 y 703 del Código Civil.

Dicho de otra forma, la falta de inscripción de un bien inmueble en los libros del registro de la propiedad del cantón vulnera la aplicación del principio de publicidad. Al proceder con la inscripción en cantón diferente al que pertenece el bien inmueble se

estaría incumpliendo norma legal expresa por parte del Registrador abrogándose funciones que no le han sido prescritas, y en razón que no es posible inscribir se afectaría el derecho a la propiedad por la falta de inscripción en el cantón al que pertenece el bien inmueble, reflejando de esta manera que la sentencia del Juez al estar dispuesta para inscribir en cantón diferente no se pueda cumplir y que se siente una negativa a inscripción para que el usuario acuda por demanda al juez de instancia y sea este quien ordenará la inscripción en el cantón al que pertenece o niegue para que el usuario acuda con una acción de protección y proceda su inscripción en el cantón correspondiente.

La misión, es analizar jurídica y motivadamente la inscripción de sentencia dispuesta por un Juez Civil en un juicio ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de un bien inmueble que pertenece a otro cantón ; y las perspectivas son, que con este trabajo el Registrador de la propiedad cumpla con su función registral y No inscriba el bienes inmueble en el cantón que no pertenece pese a la írrita sentencia ejecutoriada por estar contraria a la Ley la disposición del Juez., además coadyuvar para el enriquecimiento de la jurisprudencia que genera una sentencia en el Ecuador.

c) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD, ACTUALIDAD E IMPORTANCIA DEL TEMA

Es necesario establecer que siendo un tema importante una de las formas de adquirir la propiedad a través de la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, que se la conseguirá luego de plantear una demanda o un negocio jurídico en el que se deberá demostrar elementos importantes como estar haciendo uso de la propiedad como señor y dueño, por un tiempo determinado, sin clandestinidad, a vista y paciencia de los

vecinos, sin interrupción , probar los aciertos propuestos en la demanda y obtener una sentencia que sirva de título al protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad del respectivo cantón y que sin este último requisito no será posible que opere el traspaso de dominio o la tradición, y a publicidad, por lo tanto la importancia de mi propuesta está dada en la importancia de la Inscripción en el Registro de la Propiedad dispuesto por sentencia dispuesta por la autoridad jurisdiccional, que deberá efectuarse en el cantón al que pertenece el bien inmueble.

También realizaré un análisis de los modos de adquirir el dominio como son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Entonces se establecerá que para que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se repute perfecta es necesario que la sentencia debidamente ejecutoriada, protocolizada ante notario público, sirva de título de propiedad sea inscrita en el cantón al que pertenece lo que obviamente brindará seguridad jurídica a quien litigó en calidad de actor y obtuvo sentencia favorable.

Concluyendo que, el Juez que dicta una sentencia en Juicio de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la parte resolutive será clara al establecer que se inscriba en el cantón al que pertenece la propiedad y no en otro diferente.

En este trabajo de investigación me propuse asumir con mucho interés y responsabilidad los retos que se han presentado en el análisis de la sentencia del Juez que ordena se inscriba en cantón distinto al que pertenece la propiedad provocando inseguridad jurídica a quien fue el triunfador en esta contienda legal que es el actor ya que no puede inscribir la propiedad por error del Juez y falta de conocimiento o ligereza del abogado defensor y calificación de la demanda del Juez competente, siendo quizá una de las formas de solución la negativa de inscripción para que en este y otros

caso proceda el usuario con una demanda ante un juez y este mediante un auto ordene la inscripción en el cantón al que pertenece, ya que la sentencia ejecutoriada es inamovible.

LINEA DE INVESTIGACION

Retos, perspectivas y perfeccionamiento de las Ciencias Jurídicas en el Ecuador.

1. Retos y perspectivas de las relaciones jurídicas civiles, agrarias y de familia. Su impacto en la sociedad contemporánea.

d) OBJETIVOS

Objetivo General

Elaborar un documento de análisis crítico y jurídico relacionado a la inscripción en el registro de la propiedad de un bien inmueble de otro cantón dispuesto en sentencia por un Juez en el juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio evidenciando la vulneración al derecho de propiedad y proponiendo soluciones jurídicas viables.

Objetivos Específicos

1. Fundamentar doctrinaria y jurídicamente las formalidades esenciales y los requisitos de forma y fondo de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad.

2. Detectar el error de la orden emanada por el Juez en la sentencia en juicio Ordinario de Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio a través de un estudio de caso y cuestionar la afectación del derecho a la propiedad desde el campo Constitucional.
3. Diseñar los componentes del documento de análisis jurídico y las posibles soluciones a la problemática planteada

e) **FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA-CONCEPTUAL.**

EPIGRAFE I

1. LA PROPIEDAD

Hablar de la propiedad es sinónimo de dueño, de poseedor, de propietario, de tener derechos, de entender la calidad en la que se permanece o se adquiere.

La propiedad está protegida como derecho humano adherente al ser humano, quien es llamado a proteger, a cuidar y a revalorizarla siempre buscando su mejoramiento y no degradando o maltratando, sino que con buenos hábitos cultivar y propugnar en ciertos casos la reforestación, la no tala, es decir la conservación en su estado más natural posible. Refiriéndonos a bienes inmuebles; si son muebles como la minería buscar no contaminar la tierra, los ríos a fin de que se conserve la flora y la fauna.

Si bien es cierto hablar de propiedad es sinónimo de dueño, me propuse establecer una de las formas o modos de adquirir la propiedad que es a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que al ser inscrita en el registro de la propiedad

del cantón al que pertenece el bien, se procede con la publicidad, principio registral que conlleva concluir y dar aviso a quien tuviera interés en ella.

Es así que el Art. 5 de la Ley Orgánica del Sistema nacional de Registro de datos Públicos dice “ El estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas y ciudadanos, la existencia de registros o base de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de catos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar sus derechos" (LEXIS, 2010)

1.1. HISTORIA DE PROPIEDAD

La propiedad nació con el mismo hombre, siendo un derecho natural del hombre, por lo que como modo originario de adquirir la propiedad y su dominio es la figura de prescripción adquisitiva, que es la forma de adquirir el dominio.

La propiedad desde siempre tiene su inicio en el Roma, por cuanto en el Derecho Romano ya se observó la palabra título y el modo aunque no se utilizó en ese sentido dichos términos sino para identificar derechos reales.

Desde la antigüedad hasta hoy siempre se necesita del consentimiento de voluntades para adquirir la propiedad mediante la tradición

El Derecho Romano recoge una concepción individualista cada vez más creciente que refuerza en gran medida las atribuciones del dueño y sus facultades frente a los demás hombres y frente al Estado. En la fase prehistórica anterior Prevalecía el tipo de propiedad colectiva, más bien familiar. Entre Estos dos polos, (individualismo y colectivismo) se mueve la institución. Durante la Edad Media y pese al riesgo que entraña resumir una concepción en tan dilatado espacio de tiempo, se puede sostener un proceso

desintegrador del concepto unitario de propiedad, algo que ya se podía observar germinalmente en la jurisprudencia romana, y que viene dado por el desdoblamiento de facultades entre el titular del dominio y el que era efectivo poseedor (Sustaeta, 1978).

1.2. CONCEPTO DE DERECHO A LA PROPIEDAD.

Concepto.- Derecho y facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales; cosa que es objeto del dominio sobre todo si es inmueble o raíz. (Real Academia Española, 2001)

Desde el punto de vista del “derecho según Cabanellas “propiedad en general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie”. (Cabanellas, 2006)

El Derecho a la propiedad va muy ligado al concepto de libertad individual que trae como consecuencia conceptos como la expresión, la garantía de libertad y de democracia política, y un derecho universal como la Declaración de los derechos del hombre de 1789. Dando como resultado la moderna civilización occidental y el desarrollo en muchas naciones

Las grutas y los refugios a los que cada invierno regresaban las familias o las hordas constituyeron la primera forma jurídica de apropiación del suelo. Los estudios antropológicos indican que entre los pobladores primitivos coexistían regímenes de propiedades muy diversas, dependiendo de múltiples factores tales como el medio geológico y geográfico, las condiciones del clima, el tipo de cultivos o de ganadería practicada y sobre todo la relación entre la presión demográfica y la importancia de las reservas de tierra disponibles.

Cuando Locke explica que dicho Estado ha sido creado para “proteger la propiedad” se refiere con ello a la protección de todo lo que hoy llamaríamos los derechos de los individuos; aquellos derechos que, en el espíritu de Locke, son propiedad natural de los hombres, por esa regla moral elemental que establece que cada individuo sea el único y solo propietario de su cuerpo, y cuyo necesario corolario es que todos poseen, por definición, un derecho absoluto a no ser agredidos por los demás ni en su cuerpo, ni en su vida, ni en su libertad, ni en sus posesiones. (Ampuero, 1993)

1.2.1. Clasificación de los bienes por su naturaleza en muebles e inmuebles

Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles e inmuebles

Los bienes muebles son los que pueden trasladarse de un lugar a otro, o por efecto de una fuerza exterior. Son susceptibles de apropiación y se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabar a un bien inmueble que estuviere unidos.

Dicho de otro modo, bienes muebles son todos aquellos que como su nombre lo indican son susceptibles de movimiento o traslación mediante la ayuda del hombre, entre la clasificación tenemos bienes muebles fungibles y no fungibles; los primeros hacen referencia a las cosas que se deterioran, se gastan, o se destruyen una vez son utilizados, vienen determinados según peso, medida, o género, siendo posible sustituirlas por otras; y; os bienes no fungibles son aquellos que no admiten ningún tipo de sustitución

Los bienes inmuebles aquellos que permanecen en su lugar es decir no son susceptibles de retiro o movimiento de su lugar, también se los reconoce como bienes raíces. Ejemplarizaré como bienes inmuebles las casas y los terrenos. Significación amplia que no pueden separarse de suelo sin menoscabo o perjuicio de a naturaleza.

Como característica de estos bienes inmuebles se puede decir que necesitan mayores cautelas y exigencias a regular su adquisición y tráfico; que a forma de publicidad se hace a través del registro de la propiedad.

1.3. NORMATIVA LEGAL EN EL ECUADOR

Pacto San José de Costa Rica.

Artículo 21.- Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

Constitución de la República del Ecuador.

Art. 66. N0. 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

“Art. 324.- El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal.

Es así que el Código Civil Ecuatoriano desde el Art. 2392 y siguientes que textuaré habla de la prescripción y refiere de la siguiente manera.

Art. 2392.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.

Art. 2393.- El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla. El juez no puede declararla de oficio.

Art. 2394.- La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida.

Renunciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta, por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor. Por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo.

Art. 2395.- No puede renunciar la prescripción sino el que puede enajenar.

Art. 2396.- El fiador podrá oponer al acreedor la prescripción renunciada por el principal deudor

Ley Orgánica de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

Art. 3.- Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos.

Art. 7.- Presunción de Legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

Art. 16.- Folio Personal.- Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción.

Art. 17.- Folio Real.- Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados.

Art. 18.- Folio Cronológico.- Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de

certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

Ley de Registro de la Propiedad.

Objeto del Registro.- Art. 1 La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tienen 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) Garantizarla autenticidad y seguridad de los títulos instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Art. 25.- literal b). Están sujetos al registro de los títulos, actos y documentos siguientes.

b). Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil hoy Código Orgánico General de Proceso COGEP.

Código Civil.

Art. 2405.- La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409.

Art. 2412.- Los derechos reales se adquieren por la prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:

- 1.- El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinaria de quince años; y,
- 2.- El derecho de servidumbre se adquiere según el Art. 926.

EPIGRAFE II

2. DERECHO A LA PROPIEDAD

El derecho a la propiedad en primer término reconoce la Constitución de la República del Ecuador, al referirse a los bienes, buscando la tutela del derecho de los ciudadanos, como principio Social del Derecho de los ecuatorianos.

Es así que trata como derecho fundamental subordinado a la función social enmarcado dentro de los derechos de libertad “Art. 66. N0. 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Igualmente en el capítulo sexto Trabajo y tecnología Sección segunda

Tipos de propiedad Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

“Art. 324.- El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal.” (Constitución, 2008).

“Hoy, la propiedad deja de ser el derecho subjetivo del individuo, y tiende a convertirse en la función social del detentador de capitales inmobiliarios e inmobiliarios. La propiedad implica, para todo detentador de una riqueza, la obligación de emplearla para acrecer la riqueza social, y, merced a ella, la interdependencia social” (Benalcázar, 2005)

El propietario puede gozar y disponer de la propiedad, conforme a las leyes establecidas, esto es sobre sus límites o linderos que tenga en su documento escriturario y al estar en posesión únicamente de una manera pacífica nunca en contra de la voluntad de su propietario, no puede usarse para causar daño a terceros y menos sin producir

utilidad a su propietario. La propiedad en definitiva es sentirlo como suyo, sea como poseedor de buena fe o propietario según el documento que acredite serlo.

Parte de ser poseedor es inscribir el bien en el Registro de la propiedad en el caso de bienes inmuebles y a que esta institución tiene por objeto a inscripción o anotación de los actos y contratos relativos a dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

El registro de la propiedad es una oficina u organismo público que de manera oficial publicita a situación jurídica en que se encuentran los bienes inmuebles y los derechos reales inmobiliarios que se haya inscrito en él.

2.1. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

2.1.1. Definición

Los modos de adquirir el dominio son los hechos materiales a los que la ley les atribuye la facultad de hacer nacer el dominio o permitir que opere su transferencia o transmisión. Dicho de otro modo es la forma como se adquirirá el bien.

2.1.2. Clasificación

En esta fase me detendré de manera muy escueta, a explicar cada uno de los modos excepto la prescripción tema en el cual profundizaremos.

Según la ley, manifiesta el Dr. José García Falconí son: tradición, ocupación, accesión (natural, aluvión, avulsión, nacimiento de isla, mutación de un cauce de un río artificial inmueble y mueble), prescripción (ordinaria y extraordinaria)

La Tradición, tenemos que señalar, que es un modo de adquirir el dominio de las cosas y, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirla; está regulada en el Código Civil en los Arts. 686 al 714;

Para que surta efecto la tradición se requiere título traslativo de dominio como la venta, la permuta y la donación, y además la voluntad para enajenar y que se a través de la ratificación por parte de quien tiene la facultad o en su defecto el mandante se convierten en títulos válidos, para que exista tradición se requiere de solemnidades especiales mismas que esta prescrita en la Ley Notarial, y en caso de cosas muebles de la transfiere con la entrega de parte del tradente y el recibirlo por parte del adquirente.

Es importante señalar que en la tradición el título de bienes inmuebles debe inscribirse en el registro de la propiedad del cantón al que pertenece para que surta los efectos legales y se concrete la tradición

La ocupación, es un modo de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas o por el derecho internacional. La casa y la pesca son especies de ocupación, por las cuales se adquiere el dominio de los animales bravíos y de otros; está regulada en el Código Civil en los Arts. 622 al 658;

3. La accesión, es un medio de adquirir la propiedad, mediante una extensión de dominio; se adquiere la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal; así el dueño de la principal adquiere la accesión, además de los frutos como los productos por ser una consecuencia de la propiedad.

Recordemos, que la accesión puede ser: natural o artificial.

La accesión natural, presenta las siguientes formas: aluvión, avulsión, nacimiento de isla y mutación del cauce de un río.

La accesión artificial, puede darse en inmuebles y en muebles. En inmuebles mediante la edificación, la plantación y la siembra; mientras que en muebles, mediante la incorporación, confusión, mezcla y especificación. El Código Civil trata sobre la accesión en los Arts. 659 al 685.

Consiste en que dos cosas de distintos dueños se unen de forma duradera y orgánica que pertenecerán al dueño de la cosa principal

El término accesión deriva del latín *accedere* lo que significa acrecer, añadir o aumentar, lo cual hace referencia a la unión entre dos cosas que produce un aumento de la cosa y, por ello, incrementa la propiedad del dueño de la cosa principal.

En este caso es primordial determinar cuál es la cosa accesoria y cuál la principal, pues la cosa accesoria cede siempre a la cosa principal, de modo que se hace dueño de aquel que lo es de la cosa principal. Sin embargo, como dice Fernández de Buján no existe una regla que nos sirva en cada caso para determinar las cosas principales y las accesorias, en algunas ocasiones se considera principal a lo que existe con anterioridad, mientras que en otras, se considera a aquello que otorga un mayor valor económico a la cosa. Pese a estas discusiones, se ha afirmado que se considera principal a aquella que determina la función económica social del todo.

- 4. La prescripción,** es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones o derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se

extingue por prescripción (sobre este tema tengo un libro publicado). Arts. 2392 al 2424. (García Falconí, 2015)

Este modo de adquirir la propiedad de cosas ajenas, consiste en apoderarse físicamente de cosas o de extinguir las acciones o derechos ajenos.

Pero también este término prescripción es una de las excepciones a las demandas que hay que alegar. En un proceso judicial uno de los efectos de la citación es interrumpir la prescripción, precisamente se refiere exclusivamente al tiempo que transcurre y por el cual sus efectos para demandar deben estar acorde a cada caso, tema del cual es esta oportunidad no se tratará, muy por el contrario en el derecho a la propiedad es hablar de la prescripción como modo de adquirirla y que nuestro ordenamiento legal ecuatoriano tiene amplia explicación al respecto.

Únicamente pueden renunciar al derecho de la prescripción quienes tienen capacidad legal y que lo hagan de forma voluntaria reconociendo el derecho del dueño o del acreedor.

2.1.3. La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

Para hablar de este tema es necesario referirse de la posesión por lo que en nuestra legislación existe posesión regular e irregular, viciosa, violenta, clandestina, mera tenencia, posesión de cosas incorporales, considerando que la primera es necesaria para justo título y ha sido adquirido de buena fe, en cambio la posesión irregular como su nombre lo indica es aquel poseedor de mala fe o de buena fe y no necesita que tenga un título.

El Código civil vigente menciona que la prescripción es un título constitutivo de dominio así como la ocupación y la accesión, mientras que los títulos traslaticios de dominio son la venta, la permuta y la donación entre vivos.

Uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas es por medio de la posesión, si una cosa ha sido poseída de forme ininterrumpida, haciendo actos de dueño, amo y señor, a vista y presencia de las personas, incluso sucede o continua la posesión de su antecesor. Así establece el Art. 715 Código Civil “*posesión es la tenencia de una cosa determinada con {animo de señor y dueño: sea que l dueño o e que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

De este modo la posesión al cumplir requisitos explícitos por un tiempo de 15 años, procede la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la misma que se demanda ante un Juez a fin de que realizado el trámite correspondiente se pueda obtener una sentencia la misma que luego de levantada la inscripción de la demanda que fuera ordenada en principio se proceda con la inscripción la misma que no produce tradición sino publicidad.

La demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio luego de cumplir requisitos y calificada por el Juez competente de la materia, en el auto de calificación debe ordenar se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente al que pertenece la propiedad , de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias.

Antes de que se cite con la demanda se realizará la inscripción de a demanda, que se

comprobará con el certificado respectivo. La omisión de este requisito será subsanable en cualquier estado del juicio mientras no se enajene o se realice el tracto sucesivo en favor de otra persona. Hecho que en la vida practica si se ha dado.

La publicidad de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio. “La inscripción de la sentencia que reconoce como adquirido por prescripción un derecho real (dominio) sobre un inmueble no desempeña el papel de tradición sino que tiene como propósito dar publicidad a la historia de la propiedad raíz y producir los efectos erga omnes de la adquisición del derecho respecto de terceros, pues si no se inscribe la sentencia, la adquisición será inoponible a terceros” (Villalva, 2011)

Para la inscripción de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe estar ejecutoriada, con la razón de ejecutoriada por el ministerio de Ley, la misma que se ha establecido que debe estar protocolizada y se acompañara los documentos personales del adquirente o prescribiente, documentos que acrediten el pago del impuesto predial y el pago de impuestos generados para una transferencia como el pago de impuesto de alcabala y utilidad al Municipio y el de alcabala al Gobierno Provincial o su respectiva exoneración.

Ya se estableció en líneas anteriores que se debe levantar la prohibición de enajenar misma que debe manifestar en la sentencia.

Cabe mencionar que conforme la ley se debe inscribir en el cantón al que pertenece el bien inmueble, y nunca en cantón diferente ya que en el caso no consentido que esto ocurriese estamos frente a la una abrogación de funciones de parte del Registrador de la Propiedad por permitir la inscripción de una propiedad que no se encuentra en su cantón, provocando obviamente inseguridad jurídica.

En estos casos si así fuere, hubiese un error en la sentencia indicando que se inscriba en cantón diferente al que pertenece, al momento de revisar el Registrador de la propiedad debe anotar en la nota devolutiva que no es procedente por cuanto no es de su competencia ya que la propiedad no pertenece a este cantón sino a otro y proceder a explicar al usuario para poder calificar y disponer su cumplimiento. El Registrador debe de inmediato proceder con una razón de negativa exponiendo los motivos establecidos en el Art. 11 letra a) causal 3 de la Ley de Registro de Propiedad, fundamentar de forma clara y solicitar al usuario que acuda a la instancia correspondiente a fin de que sea el Juez quien resuelva y ordene su inscripción en el cantón que está ubicada la propiedad.

En este sentido el registrador de la propiedad al cumplir con su función que es efectuar la calificación registral inexcusable dentro del ámbito de su competencia y lo hace en base a los que establece la Constitución de la República del Ecuador Art. 83.1 y 426, las leyes orgánicas ordinarias, reglamentos ordenanzas, acuerdos resoluciones porque así es el orden jerárquico conforme el art. 425 IB.

Hablar de la negativa de inscripción es analizar una de las causales que impiden la práctica de la inscripción, que debe inevitablemente constar en un documento registral llamado negativa, y debe estar fundamentada conforme establece la Constitución Art. 76 .7 letra l). y los parámetros establecidos por la Corte Constitucional , es decir justificar razonablemente el impedimento.

Entre las causales que impiden la inscripción al momento de calificar tenemos las siguientes:

Primera causal. Si el título presentado no tiene calidad de auténtico, Cuando el documento judicial, administrativo o privado no se encuentra protocolizado en forma que ordena la Ley, cuando el acto o contrato no tiene categoría de inscribible, cuando la celebración del acto o contrato está prohibida por la ley,

cuando la inscripción solicitada es inoportuna y cuando la inscripción no surtirá los efectos previstos por la ley, cuando la enajenación o la afectación que conlleva la inscripción está prohibida por una orden emanada de autoridad competente debidamente inscrita (Art. 712 CC); y, cuando la enajenación o la afectación está prohibida por la ley.

Segunda causal.- Cuando los impuestos que causan el acto o contrato no han sido pagados de acuerdo a la Ley.

Tercera causal.- Si el inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción del cantón al que pertenece la oficina de registro.

Cuarta causal.- si el título o documento tuviere algún vicio o defecto que lo haga nulo.

Quinta causal.- si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción.

Sexta causal.- si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título ha previsto la Ley;

Séptima causal.- si una misma persona vendiere a dos personas distintas un mismo inmueble y después de inscrita una de las ventas el otro pidiere igual inscripción; y,

Octava causal.- si el título presentado apareciere vendido quien no es el verdadero dueño o actual poseedor del inmueble.

Me detendré en analizar la tercera causal para sustentar la negativa debidamente fundamentada “si el inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción del cantón a que pertenece la oficina del Registro”

La pregunta básica es puede el Registrador cumplir con la sentencia si en su parte resolutive dice que se inscriba en cantón diferente al que corresponde.

En este caso procede la negativa de inscripción ya que el inmueble se encuentra situado fuera de su jurisdicción tornándose el registro de la propiedad sin competencia para cumplir tal mandato judicial.

EPIGRAFE III

3. PRINCIPIOS REGISTRALES

En cuanto a los principios formales del procedimiento, rigen los principios: de tracto sucesivo o principio del efecto relativo de la publicidad; de prioridad pues el “Libro-Registro de Presentaciones” determina el orden con que los documentos llegan al Registro; y de legalidad, si bien el Registrador no juzga sobre la validez de los títulos y existencia de los derechos, salvo excepcionalmente y si el Registrador deniega la práctica de la formalidad registral, cabe un recurso judicial sumario. Los más principales a anotar son:

3.1. Principio Tracto Sucesivo

En cuanto a los efectos de las inscripciones, el principal efecto sustantivo es que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros, siempre que se trate de un tercero adquirente de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble, por adquisiciones sometidas a la obligación de publicidad registral, sin que concurra fraude. No se impone que la adquisición sea a título oneroso, ni tampoco la previa inscripción del título del transferente, pero se exige que la adquisición del tercero sea inscrita. Sin embargo, indirectamente, se reclama la previa inscripción, porque sin ella, a virtud del principio de tracto, no será posible la inscripción de la adquisición del tercero.

En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación. Para este principio, los Registradores anotarán, en extracto, todos los actos en que intervengan y los documentos que sean protocolizados en sus Oficinas. Estos asientos se harán en el mismo orden en que tuvieron lugar los actos a que correspondan, bajo una serie numérica continua, que comenzará cada día con designación de la fecha, en esta forma u otra semejante.

3.2. Principio de publicidad formal

Se hace efectiva mediante expedición de certificaciones registrales de los actos inscritos, que tienen carácter de documento auténtico y prevalecen sobre el contenido del Registro cuando omiten cargas inscritas.

Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general. El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto - tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.-, otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad. Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico. En el Derecho Moderno, constituye

en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado.

3.3. Principio de especialidad

El sistema es de folio real (con excepción de *Wirttemberg*, donde las diversas fincas de un mismo propietario en una misma Oficina registral pueden inscribirse en una hoja común). Abren hoja registral el dominio y el derecho de superficie. A la eficacia del principio de especialidad ayuda la existencia de un buen Catastro, propio de cada uno de los Estados.

Este principio descansa en la finca inmatriculada, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales sino para la labor organizada, administrativa de los registros públicos. Este principio permite a los registros clasificar en sistema en folio real, sistema de folio personal. Es decir a cada finca y a cada operación un folio.

3.4. Principio de legalidad

El que exige a los registradores bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir la obligación del registrador o registradora es someter a calificación los diferentes actos traslaticios y disposiciones de autoridad competente emanadas.

3.5. Principio de inscripción

En los sistemas de fuerza formal de registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los sistemas de transmisión como el de Venezuela, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción de la hipoteca.

f) METODOLOGÍA

En la presente investigación la *metodología a defender* tiene como modalidad los paradigmas cualitativo y cuantitativo en razón de que los resultados se generalizan, interpretarán y explicarán el objetivo de investigación. Constituye una investigación de tipo no experimental con diseño transversal y longitudinal así como dentro de la modalidad paradigmática cualitativa reúne características de investigación-acción y finalmente según el alcance es descriptivo, correlacional y explicativo. (Manual de Investigación UNIANDES, 2013) 25 pp.25-28.

MÉTODOS:

Inductivo – deductivo. Se analizó los dos métodos en forma combinada y se logró los objetivos propuestos, para el efecto se realizó un análisis de lo particular hasta llegar a lo general y de lo general a lo particular.

Analítico – sintético. Este método procuró llegar a la comprensión del tema planteado en los hechos a investigarse, casos e ideas durante el presente análisis.

TÉCNICAS:

DOCUMENTAL.- Permitirá la recopilación de la información para enunciar las teorías que sustenten el estudio.

ANÁLISIS DEL CASO SE EVIDENCIARA EL PROBLEMA CON EL ESTUDIO DEL JUICIO.

Una vez que se ha realizado investigación sobre el tema se ha recogido un caso existente en la ciudad de Tena, provincia de Napo, en el cual se demuestra la falta de acuciosidad del Juez al dictar una sentencia en la cual ordena en la parte resolutive se inscriba una Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en un cantón diferente al que no pertenece , la misma que esta ejecutoriada a la fecha y es inamovible, causando de esta manera violación al principio de publicidad que genera una inscripción en el Registro de la Propiedad.

Hechos del caso

Juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio causa No. 2012-0492-L

Sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en la que el Juez Primero de lo Civil de Napo- Tena, dictada el 05 de febrero del 2014, a las 14h56, en la que en su parte resolutive “declara con lugar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de ABCD y FGHI del lote de terreno rural ubicado en la parroquia y cantón Carlos Julio Arosemena Tola, de la provincia de Napo, ...Ejecutoriada esta sentencia se procederá a protocolizar la misma en la Notaría

Pública del cantón Tena e inscribir en el Registro de la propiedad de este mismo cantón, previo los correspondientes pagos.....para los cual se notificará a la señora Registradora de la Propiedad del cantón Tena.”

Es decir la Autoridad Jurisdiccional dispone se inscriba la propiedad en el Registro de cantón distinto al que pertenece la propiedad contraviniendo disposición expresa establecida en los Art. 703 y siguientes del Código Civil y Art.11 numeral 3 de la Ley de Registro de la propiedad.

Propuse revisar y analizar el derecho a la propiedad y analizaré una de los modos de adquirir la propiedad y empezaré con la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño, sin clandestinidad, por el tiempo de quince años, que en Derecho se lo conoce como prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que conlleva demandar al legítimo dueño de un bien inmueble, es decir que sea propietario y su propiedad se encuentre debidamente inscrito en el registro de la propiedad del cantón al que pertenece el bien inmueble, es así como expresa el código Civil vigente y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD.

El presente estudio deviene de un juicio ordinario en el cual A demanda a B la prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio de una propiedad ubicada en el cantón Arosemena Tola provincia de Napo, solicita se cite al demandado XY y se cuente con el Gad Municipal de ese cantón Carlos Julio Arosemena Tola en sus representantes señor Alcalde y procurador Síndico y con el Director del MAGAP, ya que la propiedad fue adjudicada al demandado a través del INDA e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Tena, provincia de Napo.

Por primera vez, el cantón Arosemena Tola de la provincia de Napo y otros cantones a nivel nacional en el año 2011 tienen una oficina de registro de la Propiedad y Registro Mercantil, ya que siendo estas dependencia por muchos años parte de la Función judicial solo existían en ciertos cantones y luego la Dirección de Datos Públicos DINARDAP y la Ley Orgánica de Sistema Nacional de Datos Públicos LONSEP y el GAD Municipal del Cantón Arosemena Tola en base a la normativa, luego de un concurso de Merecimientos y Oposición CREA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y Mercantil Municipal, de ese cantón proclamando por primera vez un ganador Como Registrador de la Propiedad con funciones de Registrador Mercantil, por disposición de la DINARDAP, así como dispone la Constitución 2008 en la Primera Disposición transitoria No. 8 en concordancia con el **Art. 265.-IB El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.**

Por lo tanto todos los propietarios de bienes que tenían inscritos sus bienes en el cantón Tena debían pedir el traspaso y reinscripción en el Registro de la propiedad del cantón al que pertenece su bien inmueble, para ejemplarizar en el caso que me ocupa esto no sucedió ya que nunca pidieron traspaso antes de iniciar la demanda en juicio ordinario.

Al no existir esto el Juez en su sentencia debió disponer se proceda con el traspaso de inscripción, oficiar en este sentido y luego inscribir en el Registro de la propiedad al que pertenece.

Al revisar el certificado de gravamen, este ha sido extendido por la Registradora del cantón Tena, parroquia Tena, provincia de Napo, ya que en este cantón fue inscrito la primera vez, lugar diferente al que corresponde la propiedad, (hecho que ocurrió por cuanto existía un único Registro de la Propiedad para algunas provincia como Napo,

Pastaza, San Francisco de Orellana) y el señor Juez en su sentencia dispone que proceda con la inscripción de la sentencia de prescripción en el registro de la propiedad del cantón Tena, hecho totalmente discordante, se ha manifestado la propiedad pertenece al cantón Arosemena Tola.

Cabe destacar que los efectos de la inscripción es dar publicidad y en el caso que me ocupa referente a la Inscripción de la sentencia de prescripción a nivel registral se retrotraen a la fecha de inscripción de la demanda que dejó establecido el gravamen de litispendente respecto al derecho de dominio cuestionado en el proceso judicial, debiendo el Juez por disposición del Art. 1000 del Código de procedimiento Civil , cancelar esta inscripción de esta demanda, siendo esta la principal ventaja que ofrece dicha inscripción.

En la Resolución dictada por la Primera sala el 17 de II- 1999, Expediente No. 89-99, publicado en el R.O. 159-III-1999 dice “....d)Que la Inscripción en el registro de la Propiedad no tiene por finalidad el que opere la tradición como modo de adquirir el dominio porque este ya se adquirió en virtud de la prescripción , sino que cumple una función de publicidad frente a terceros, a fin de que les sea oponible el cambio de la titularidad en el dominio, a más de la función accesoria de mantener la historia de las vicisitudes” **R.O. 159-III-1999**

Podría haber acá Acción de incumplimiento de orden judicial emanada por autoridad jurisdiccional? No por cuanto el Registrador del cantón Tena no es el funcionario llamado a calificar y cumplir con dicha orden emanada en la sentencia ya que la propiedad no es de su jurisdicción cantonal.

Nuestra Legislación ecuatoriana establece la normativa en lo referente a la Inscripción de bienes inmuebles, es así que el código Civil dice

“Art. 705.- Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los artículos 702 y siguientes, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro o registros.

Art. 2413.- La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción.” (Código Civil, 2006)

Tampoco causará derechos fiscales de registro la inscripción de los secuestros, embargos y demandas, ni la anotación de las prohibiciones.

g) PROPUESTA

Es necesario establecer que siendo un tema importante una de los modos de adquirir la propiedad a través de la prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio , que se la consigue luego de plantear una demanda o un negocio jurídico en el que se debe demostrar elementos importantes como estar haciendo uso de la propiedad como señor y dueño, por un tiempo determinado, sin clandestinidad, a vista y paciencia de los vecinos, sin interrupción , probar los aciertos propuestos en la demanda y obtener una sentencia que sirve de título al protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad del respectivo cantón, luego de levantada la demanda que inicialmente lo ordenara la Autoridad Jurisdiccional en la sentencia, y que sin este último requisito no será posible que opere la publicidad, por lo tanto la importancia de mi propuesta está dada en el procedimiento, que mediante demanda se debe aplicar a la razón de negativa de inscripción de la sentencia realizada por el Registrador/ a de la Propiedad, ya que la

parte resolutive de la sentencia ejecutoriada indica que se inscriba en cantón diferente al que corresponde el inmueble.

El fundamento de la negativa de inscripción se da por cuanto la ley misma manifiesta que la propiedad debe ser inscrita en el cantón al que pertenece, y al ser explícita y encontrando al momento de calificar la protocolización que no pertenece a la jurisdicción a la cual a ordenado el Juez inscriba, apoyándose en la ley de registro en el Art. 11 Literal a numeral 3, se procede conforme lo establece el mismo artículo en el inciso segundo del numeral seis, ya que siendo un deber y atribución del Registrador de la Propiedad, debe acatar y fundamentar su actuación al poner la negativa, para que el interesado acuda al juez competente y luego de una análisis el Juzgador dicte una resolución la misma que será acatada por el Registrador.

Por lo tanto al no proceder con la inscripción conforme ordena el Juez genera problemas para el usuario externo quien desea que se termine de legalizar su bien con la inscripción y que para ello debe realizar un pedido al juez y esperar una resolución, acarrea la angustia procesal y el retardo en la tramitación y gastos económicos y violación del derecho a la propiedad. Ya que en la sentencia hay violación del principio de debida diligencia procesal.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución vigente señala que la República del Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, lo que da cuenta de la enorme importancia que se otorga a los derechos de las personas, de los pueblos y de la naturaleza;

Que, el artículo. 265 la Constitución la Constitución de la República del Ecuador del 2008 señala que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades

Que, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución, determina que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en ella, lo cual implica la obligación estatal de adecuar formal y materialmente, las leyes y normas de inferior jerarquía a la Constitución y los instrumentos internacionales, e implementar las normas que sean necesarias para garantizar la dignidad del ser humano;

Que, el artículo 75 de la Constitución de la República del Ecuador 2008 dice que toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.

Que, el Artículo 13 de la Ley Nacional de registros de datos públicos, determina que son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual y los que en la

actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Que, el artículo 11 literal a) de la Ley de Registro de la Propiedad dentro de las atribuciones del registrador entre otras disposiciones señala que la negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y
LEGALES ESTABLECIDAS EN LA CONSTITUCIÓN**

EXPIDE

EL SIGUIENTE: PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Art. 1. En el artículo 11 numeral 6 inciso 3, suprimase la palabra “solicitud”, por la siguiente frase: “Demanda en juicio SUMARIO”

REFORMA AL CODIGO ORGANICO GENERAL DE PROCESOS

Art. 2. Incorpórese en el Código Orgánico General de Procesos en el Art. 332 el numeral 10 el mismo que contemplará lo siguiente; “ Las negativas de inscripción emanadas por el Registrador de la Propiedad”

DISPOSICIÓN FINAL.

ÚNICA.- LA PRESENTE LEY REFORMATORIA ENTRARA EN VIGENCIA DESDE LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN EN EL REGISTRO OFICIAL, DADO Y SUSCRITO EN LA SEDE DE LA ASAMBLEA NACIONAL, UBICADA EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA, A LOS...

F) Irina Cabezas

Presidenta

h) CONCLUSIONES

1.- Los elementos constitutivos de la inscripción en el registro de la propiedad de un acto o contrato se realizan con la revisión y calificación de estos instrumentos, conforme la norma establece y de acuerdo al caso.

2.- La calificación a los instrumentos escriturarios de publicidad de dominio que es el caso de estudio y que refiere a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y en cuya sentencia erróneamente menciona que se inscriba en cantón diferente, debe ser devuelta con una razón de negativa para que el usuario proceda a acudir en busca de solución, Negativa que a la fecha conforme está establecida la autoridad mediante resolución manda a inscribir sin que hayan comparecidos las partes a defender sus propuestas.

Razón evidente que no hay norma jurídica amplia para saber cómo debe atenderse este tipo de casos.

Se concluye que la sentencia mal dictada por un Juez y que no fue observada por el Abogado técnico a su debido tiempo al ingresar al registro de la propiedad para calificación obligatoriamente debe sentarse razón de negativa para que pueda resolver la falta de acuciosidad de la Autoridad Judicial. Misma que reitero viola el principio de inmediación y defensa de las partes ya que no hay un procedimiento específico para ser atendido mediante oralidad.

i) RECOMENDACIONES

El presente trabajo va dirigido a los quienes imparten justicia y a los abogados, ya que son los encargados de velar por una justicia equitativa, sin violación de derechos y aplicando los principios constitucionales, para lo cual es imprescindible prepararse día a día, revisando normas de derecho internacional, textos, la norma, casos análogos en jurisprudencia, doctrina, fallos de triple reiteración y sentencias de ultima ratio.

Es necesario detenerse y revisar cada uno de los ítems que tiene una sentencia, porque esta es en definitiva la que se va a ejecutar y una vez ejecutoriada no se la puede corregir o cambiar, sentencia que si tiene algún error se puede a tiempo antes de los tres días antes de que cause ejecutoria, solicitar al Juez que la aclare su sentencia en la parte que existe error, y de esta forma se subsanaría cualquier impase que no se debió establecer en la parte resolutive.

Es decir la falta de prolijidad tanto de parte del Juzgador como del abogado causó no proceder con la inscripción de manera oportuna sino debiendo acudir nuevamente con una razón de negativa que obligadamente deberá sentar el registrador de la Propiedad.

Por tanto es necesario convocar a ser más estudiosos y preocupados de sus clientes en caso del Abogado que toma la defensa, como al Juez que resuelve el caso planteado ya que juntos amasarían jurisprudencia que serviría para el estudiante de derecho en ser cada día mejor, ya que considero recomendar que al tomar en cuenta la reforma planteada se ayudaría a mejorar esta disyuntiva jurídica.

j) FUENTES / BIBLIOGRAFÍA

• DOCTRINA

Alban, Rogelio, (2010) La Propiedad, su función social, modalidades y limitaciones.
www.unl.edu.ec/módulo 5

Ampuero, 1. (1993). *El derecho de propiedad historia de un concepto*. Recuperado el 05 de 09 de 2018, de <https://www.ieep.org.ec/sites/default/files/IDEAS2.pdf>

Andormo, Luis O, Marcolin De Andormo, Marta, (1999) “Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801” Editorial Hammurabi. España

Avila Linzán Luis Fernando. Repertorio Constitucional . serie 3 jurisprudencia Constitucional. 2008-2011. CEDEC

Batlle Vázquez. “La evaluación del daño en las personas” Estudios comentario de la Ley Notariado II Madrid 1962. Pág. 469

Benalcázar, J. (24 de Noviembre de 2005). *EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN ECUATORIANA*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/el-derecho-de-propiedad-en-la-constitucion-ecuadoriana>

Cabanellas Guillermo. “Diccionario enciclopédico de derecho usual” editorial eliasa vigésima novena edición, tomo 3,4,6. 2006

Diez-Picazo Luis “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial “Editorial Aranzadi S.A. primera edición 2011. Pág. 123

Fueyo, Leneri F. libros- revistas. Derecho. www.registronacional.com/ecuador/

García Falconi José Carlos. Analisis jurídico teorico –practico del código organico general de procesos. Tomo primero. Primera edición junio de 2016- Quito – Ecuador. Editorial- indugraf.

García Falconí, J. (30 de Marzo de 2015). *Derecho a la Propiedad*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/derecho-a-la-propiedad>

- Godinez, Lázaro. El Acto Jurídico. Elementos, ineficacia y su confirmación.
www.juridicas.unam.mx/público/libre/rev/
- LEXIS. (2010). *R.O. Suplemento 162 de 31 de marzo 2010. Última modificación 29-dic-2017.* . Obtenido de [http: www.lexia.com.ec](http://www.lexia.com.ec)
- López, Rómulo. El Acto Jurídico. www.cambioenecuador.com
- Manzano Solano, Antonio, Manzano Fernández, M. del Pilar, (2008) “Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario”, Madrid- España.
- Ortiz, Lucía María, *Maestría en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Recursos Registrales. www.unav.edu.ar.
- Porras Velasco Angélica y ROMERO LARCO Johanna “guía de jurisprudencia constitucional ecuatoriana” periodo octubre 2008-diciembre 2010. Centro de estudios y difusión del Derecho Constitucional. Tomo 2. pág. 74
- Procedimiento Registral. Derecho Civil. Registro de la propiedad. Rogación, asiento de presentación, (2009) Calificación de escrituras. Faltas subsanables e insubsanables. Recursos.www.gonzalezgaytan.com.mx
- Sistemas y técnicas registrales: Una visión compartida.
www.derecho.usmp.edu.pe/centroderecharegistr
- Sustaeta, 1. (1978). PROPIEDAD Y URBANISMO (LO URBANISTICO COMO LIMITE DEL DERECHO DE PROPIEDAD). Madrid-Momtecorbo: disponible: <https://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf>.
- Vaca Andrade, Ricardo (2003) “Manual de Derecho Procesal y Penal” Tomo I Corporación de Estudios y publicaciones, Quito Ecuador.
- Vargas Hinojosa, Luis (2006) “Práctica Forense Civil- Derecho Notarial Ecuatoriano” Tomo II Pudeleco Editores S.A., Quito Ecuador
- Villalva Plaza Jaime, (2011). “Cuestiones jurídicas esenciales del registro de la propiedad ecuatoriano” EDITORIAL MEGALEYES,

Villalva plaza Jaime, primera edición 2011, megaleyes, manual de derecho inmobiliario registral del ecuador, pág. 65

- **NORMATIVA**

Constitución de la República del Ecuador

Código Civil

Código de procedimiento civil

Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización

Ley Orgánica de Sistema Nacional de Registro Datos Públicos

Ley de Registro

Ley Notarial

En la Resolución dictada por la Primera sala el 17 de II- 1999, Expediente No. 89-99, publicado en el R.O. 159-III-1999

OTROS

www.corteconstitucional.gob.ec/

www.funcionjudicial.gob.ec/

<http://www.revistajuridicaonline.com/>

[http://www.lexis.com.ec.](http://www.lexis.com.ec)

k) DATOS PERSONALES

Nombre: Araujo Escobar Silvia Greta

C.C.: 0501564462

Telf.: 0984498540 - 062846817

Correo: gretita66@yahoo.es

Domicilio: Tena – Barrio 30 de Diciembre

Especialidad: Maestría en Derecho Notarial y Registral