

# **UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**

**ESCUELA DE CIENCIAS  
JURÍDICAS**

**TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE DOCTOR EN  
JURISPRUDENCIA**

**TEMA: NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN  
JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA  
REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON  
ALTA DENSIDAD POBLACIONAL**

**DIRECTOR: Dr. GONZALO AGUIRRE**

**AUTOR: Abogado JOSÉ GONZÁLEZ**

**GUERRERO**

**Loja - Ecuador  
2005**

# AUTORÍA

Las ideas y conceptos vertidos en el presente trabajo de investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor

**Abogado JOSÉ GONZÁLEZ**

## **CERTIFICACIÓN**

***Yo, Dr. GONZALO AGUIRRE***

***DIRECTOR DE INVESTIGACIÓN***

***CERTIFICO:***

***Que el presente trabajo de investigación realizado por el Abogado JOSÉ GONZÁLEZ sobre el tema: NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL, ha sido cuidadosamente revisado por el suscrito, por lo que he podido constatar que cumple con todos los requisitos de fondo y forma establecidos por la escuela de Ciencias Jurídicas de la Universidad Técnica Particular de Loja, para esta clase de trabajos, por lo que autorizo su presentación.***

***Loja, marzo del 2005***

***Dr. GONZALO AGUIRRE  
DIRECTOR***

## **CESIÓN DE DERECHOS DE TESIS**

Yo, Abogado JOSÉ GONZÁLEZ GUERRERO, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: "Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos y técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad".

**Abogado JOSÉ GONZÁLEZ GUERRERO**

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Técnica Particular de Loja, a la Escuela de Ciencias Jurídicas, a sus distinguidos catedráticos y de manera especial al Sr. Dr. GONZALO AGUIRRE, Director del presente trabajo, por sus conocimientos y gran experiencia puestos a disposición de mi trabajo investigativo.

**EL AUTOR:**

**Abogado JOSÉ GONZÁLEZ GUERRERO**

## **DEDICATORIA**

A Dios, Padre, por su amor, bendiciones y misericordia, quien es mi guía para conducirme por el camino de la verdad y defender la justicia en su nombre apegado a la Ley y al Derecho.

A mis padres y mis hermanos quienes son la savia que fortalece mi vida y por quienes trabajo y estudio para dejarles el ejemplo de amor y conocimiento; y demás parientes por todo su apoyo moral y económico que han hecho posible la culminación de mi carrera. A todos los que amo porque me han estado apoyando aún en los momentos más difíciles, por lo que los llevaré siempre en mi corazón.

**Abogado. JOSÉ GONZÁLEZ GUERRERO**

## **SUMARIO O ESQUEMA DE LA TESIS**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES DE LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD**

- 1.1. Historia de la Registraduría de la Propiedad.**
- 1.2. Inicios de la Registraduría de la Propiedad en el Ecuador**
- 1.3. Conceptos de Registraduría de propiedad.**
- 1.4. Funciones que cumplen las Registradurías de la Propiedad**
- 1.5. Los bienes inmuebles**
- 1.6. De los documentos, títulos, escrituras y actos sujetos de registro**

#### **CAPÍTULO II**

##### **DERECHO REGISTRAL**

- 2.1. La función pública en la Constitución Política de la República del Ecuador
- 2.2. La Ley Orgánica de la Función Judicial y los Registros de la Propiedad.
- 2.3. Del Registrador de la Propiedad
- 2.4. Requisitos para ser Registrador de la Propiedad
- 2.5. De la Ley de Registraduría de la propiedad y sus funciones que cumple.
- 2.6. Análisis crítico respecto de la Registraduría de la Propiedad en el Código Civil
- 2.7. Análisis respecto de la necesidad que las Registradurías de la Propiedad pasen a ser parte de las Cortes de Justicia o de las municipalidades en el Ecuador

#### **CAPÍTULO III**

##### **ENCUESTAS Y ENTREVISTAS A PROFESIONALES Y USUARIOS**

- 3.1. Aplicación de encuestas y entrevistas a profesionales del derecho y usuarios de la Registraduría de la Propiedad
- 3.2. Representación gráfica de los resultados obtenidos en la investigación de campo
- 3.3. Verificación de objetivos e hipótesis
- 3.4. Criterio jurídico doctrinario respecto de las Registradurías de la Propiedad para que pasen a las municipalidades del Ecuador

**CAPÍTULO IV**  
**CONCLUSIONES, RECOMEDACIONES Y PROYECTO DE**  
**REFORMAS**

**4.1. Conclusiones**

**4.2. Recomendaciones**

**4.3. Proyecto de reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial respecto de**  
**las**  
**Registradurías de la Propiedad.**

## INTRODUCCIÓN

El propósito del trabajo investigativo implica demostrar la "NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL", porque para un cabal y eficiente servicio es indispensable que las Registradurías de la Propiedad cuenten con los despachos necesarios y personal suficiente y preparado que les permita cumplir con los principios del derecho registral, constituirse en un medio donde se efectivicen el traspaso de dominio, además siendo un organismo que publicita sobre las diversas limitaciones que puedan tener un bien raíz a través de su respectiva certificación con lo cual asevera la legitimidad de toda clase de títulos.

La Ley Orgánica de la Función Judicial regula que, en cada uno de los cantones debe existir una Registraduría de la Propiedad, pero no permite que en los cantones donde exista una alta densidad poblacional, hayan otras registradurías de la propiedad. Nuestra Constitución Política de la República del Ecuador en su Art.192 manifiesta "El sistema procesal será un medio para la realización de la justicia. Hará efectivas las garantías del debido proceso y velará por el cumplimiento de los principios de inmediación, celeridad y eficiencia en la administración de justicia. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades". Con lo que se ha analizado bien podríamos preguntarnos:

¿Hay celeridad y eficiencia en la atención al público en las Registradurías de la propiedad? donde existe alta densidad poblacional o al contrario ¿Los trámites se vuelven largos, confusos y oscuros?. Para ello el usuario tiene que regresar tantas veces por conseguir una certificación o informe. Con esto estamos generando más gastos, en una economía deficiente en la que nos encontramos.

Los ingresos que se perciben, en las Registradurías de la Propiedad, van en beneficio del Estado, o de la misma Función Judicial a la que pertenecen, o son ingresos

onerosos que solo van al bolsillo del funcionario registrador. El exceso de demandas concernientes a inscripción, despacho de documentos y muchas otras diligencias se convierten en una ardua tarea para empleados y el mismo registrador, lo que entorpece una mejor transparencia y servicio a la sociedad. Con estas deducciones bien se podría proponer:

- Sería conveniente recomendar que las Registradurías pasen a ser parte de la Función Judicial pero con dependencia de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia, o a la administración municipal de cada cantón; aquí considero que encontraríamos una mejor atención de celeridad y eficiencia, se evitaría el enriquecimiento ilícito de los Registradores de la Propiedad en el País porque esta función es monopolio de una sola persona que acapara con todo y no tienen que dar cuenta a nadie de los ingresos económicos que se perciben por inscripción y despacho de documentos.
- El registrador de la propiedad y más empleados pasarían a ser empleados con sueldo fijo, ya de la Función Judicial o bien de la administración municipal, considerando personalmente que las Registradurías de la Propiedad sea una o

varias pasen a depender del Municipio del cantón correspondiente y el dinero que ingrese de éstas pasará en beneficio de la colectividad que es más beneficioso que en los actuales momentos en donde todas las ganancias por cobros pasan a beneficio personal del registrador normándose un cobro justo a todos los usuarios por parte del municipio. Teniendo la posibilidad de haber más de un registrador repartido por parroquias o por límites de la ciudad para que cada registrador tenga su territorio de acción no invadiéndose unos a otros en su territorio designado.

Con lo propuesto estoy seguro que vamos a lograr una mayor eficiencia, celeridad y eficacia en la atención al público, respecto de las registraduría de la propiedad. Por lo expuesto se ha considerado que es factible de investigación y presentar con ello un proyecto de cambios y reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que nuestra sociedad se vea mejor servida en cuanto se refiere a la inscripción y despacho de documentos en las Registraduría de la Propiedad a lo largo y ancho de todo el país.

Nuestra Constitución Política de la República del Ecuador con respecto a los derechos civiles de las personas y de la propiedad son claros y concretos, en tal virtud es necesario propender a que nuestras leyes sean eficaces y que vayan en armonía, presten servicios ágiles y oportunos para sus usuarios.

Es conveniente que la Ley Orgánica de la Función Judicial establezca normas para que en las sociedades con alta densidad poblacional los registros de la propiedad se dividan o bien pasen a ser parte de las Cortes de Justicia o de la administración municipal de cada cantón, cuyo objetivo es prestar un mejor y eficiente servicio a la comunidad, con ello viabilizaríamos los trámites que se realicen en las oficinas de la Registraduría de la Propiedad.

Considero de suma importancia el tema propuesto y se justifica por cuanto es un problema social y con la propuesta de cambios y reformas que se plantean a la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a lo que son las Registradurías de la Propiedad se logrará mejorar el servicio a toda una comunidad a lo largo y ancho de todo el País.

El supuesto básico subyacente en el tema, problematización, justificación y

objetivos parte de la conjetura de que: "La Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón, esta realidad afecta a los cantones con alta densidad poblacional como: Quito, Guayaquil, Ambato, Cuenca y otras ciudades del país. Con tal razón es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad.

Del desarrollo del sumario o esquema de la tesis; del cumplimiento de objetivos y de la verificación de la hipótesis, hemos llegado a las siguientes conclusiones:

1\*. Según el más alto porcentaje de investigados se concluye que si se conoce que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón, porque así lo estipula en su Art.133.

2ª. Concluyo con el criterio del 85% de investigados que manifiestan que si hay la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional.

3". Si el más alto porcentaje de investigados consideraron que se debe conocer si las Registradurías de la Propiedad existentes en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad, la conclusión es de que no porque se ven abarrotadas de usuarios y empleados que no se alcanzan a satisfacer los pedidos.

4ª. Si tomamos en cuenta la diversidad de criterios de la mayoría de investigados las Registradurías de la Propiedad deben pasar a la Administración Municipal, toda vez que la Ley Orgánica del Régimen Municipal facilita el Marco Legal y las Municipalidades ya tienen organizado el cobro de impuestos de predios urbanos y rurales.

## **CAPITULO I**

# **GENERALIDADES DE LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD**

### **1.1. HISTORIA DE LA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD.**

Desde muy antiguo la transferencia del dominio de los bienes raíces estuvo rodeada de especiales solemnidades que tenían por objeto dificultar la dispersión de la riqueza familiar, llamar la atención de las partes sobre la significación especial del acto enajenatorio y, finalmente, hacer conocer a la colectividad este acontecimiento de reconocida trascendencia social.

Modalidades extremadamente formalistas como la *mancipatio* y la *in iure cessio* romanas, las investiduras y *saisines* de la Francia medieval y la *appropriance* bretona, apuntaban claramente hacia estos propósitos.

La historia de la humanidad, en la sociedad primitiva no conoció lo que era la propiedad privada puesto que ésta no existía y todo era compartido entre todos sus semejantes, pero con el transcurrir del tiempo al ir adquiriendo conocimientos, adelantos sociales como la construcción de las primeras viviendas comienza a individualizar su propio bien, que bien lo podríamos particularizar, como propiedad privada. Posteriormente ya aparecen formas difusas de registrar propiedades con sus demarcaciones y limitaciones exclusivas de los dueños. Al inicio era privilegio de patriarcas, faraones, patricios, monarcas y emperadores quienes se consideraron dueños de los bienes inmuebles e incluso de las personas.

Guillermo Cabanellas da los antecedentes. "Aparte vestigios medioevales y, dada la falta de precedentes de esta institución en el Derecho Romano, los Registros

Inmobiliarios aparecen tardíamente. En España, por disposición de 1539, de Carlos I, se creaba el de censos, hipotecas y cargas reales de la propiedad, encomendado a los ayuntamientos. La propiedad libre no tenía acceso al Registro y, eran numerosas las hipotecas ocultas. La oficina del Registro se dividía en dos secciones: "De la propiedad" y otra "De las hipotecas"; por la Ley 10.223 cambió tales nombres por los de "Embargos e inhibiciones" y "Propiedades e hipotecas". La primera de las secciones se confiaba a un abogado; la segunda, a un escribano.

La publicidad era muy relativa, ya que los asientos no se veían; era el registrador quién, en vez de mostrar los libros, daba fe de la existencia o no de un tributo o carga, a petición del vendedor. En la evolución posterior, estas oficinas tomaron los nombres de Oficio de hipoteca y Contaduría de hipotecas. La moderna denominación de Registro de la Propiedad procede de la Ley Hipotecaria española de 1881<sup>1</sup>.

El Registro de Hipotecas, fue el antiguo nombre español del Registro de la Propiedad, cuando se centraba en torno a la garantía real sobre fincas urbanas o rústicas una institución de amplitud mayor. Más especialmente, el conjunto de libros referentes a los contratos garantizados por la hipoteca, como derecho real.

Tal como nos remite el Dr. Guillermo Cabanellas, la Contaduría de Hipotecas es una antigua denominación del Registro de la Propiedad, que perduró hasta el tercio final del siglo XIX. El nombre encuentra relativa explicación por la escasa inquietud inmobiliaria que los propietarios experimentaban en otros tiempos, dada la proximidad personal a sus fincas, incluso en caso de grandes terratenientes; y porque los más acuciados por registrar las operaciones inmobiliarias eran los acreedores hipotecarios, que únicamente aseguraban su privilegio con la inscripción o anotación del contrato.

En la legislación argentina, el Registro de la Propiedad, que es, además, el de

<sup>1</sup> CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VII, Págs. 99-100.  
hipotecas, embargos e inhibiciones, se estructura fundamentalmente por la Ley

orgánica de tribunales. En la oficina del Registro se inscriben:

1. "Los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real.
3. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aun cuando sea con obligación por parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados.
4. Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles.
5. Los contratos de arrendamiento de bienes raíces por tiempo determinado, que excedan de un año.
6. Las ejecuciones que dispongan el embargo de bienes inmuebles o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos"<sup>2</sup>.

"La inscripción de los títulos pueden pedirla:

- a. El que transmita el derecho;
- b. El que lo adquiera;
- c. El representante legal de cualquiera de ellos;
- d. El interesado en asegurar el derecho inscribible/"

La historia de la Registraduría de la Propiedad sigue desarrollándose con el Registro de Hipoteca Mobiliaria, el mismo que daba fe de los actos y contratos concernientes a la que se denominó, en una primera fase, prenda agraria o prenda sin desplazamiento. En España fue regulado al reformarse en 1941 los Arts. 1.869 y siguientes del Código Civil; reforma transitoria, por cuanto una ley de 1954 implantó la que se denomina ahora hipoteca mobiliario. La misma constituye una sección dentro del Registro de la Propiedad y requiere la inscripción para surtir efectos contra terceros.

<sup>2</sup> REGISTRO de la Propiedad de Argentina Art.226: Hipotecas, embargos e inhibiciones.

<sup>3</sup> REGISTRO de la Propiedad de Argentina Art.229.

El acceso a este Registro lo procura el documento autorizado por notario, agente de cambio o corredor colegiado de comercio, si la cuantía supera el mínimo legal; y, sin más, la comparecencia conjunta o sucesiva de los interesados, con manifestación conforme al respecto, cuando el valor de lo prendado o hipotecado mobiliariamente no alcance aquel mínimo.

## **1.2. INICIOS DE LA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR.**

La Ley de Registro e Inscripciones, publicada en el Registro Oficial N° 359, del 6 de noviembre de 1941, fue derogada por la Codificación publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 1202, del 20 de agosto de 1960. Luego, los inicios de la Registraduría de la Propiedad en el Ecuador se dieron con esa Ley de Registro e Inscripciones. Posteriormente se dio la publicación en el Registro Oficial N° 150, del 28 de octubre de 1966, la cual, dejó de tener vigencia jurídica a partir del Decreto Ley de la Cámara Nacional de Representantes de 1979, por medio del Plenario de las Comisiones Legislativas considerando: Que mediante Decreto Legislativo del 19 de noviembre de 1979, publicado en el Registro Oficial 89, del 19 de diciembre del mismo año, se derogó el Decreto Supremo 3810 del 7 de agosto de 1979, publicado en el Registro Oficial N° 8, del 22 de agosto del mismo año, que contenía la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria; que al expedirse la mencionada Ley de Registro de la Propiedad inmobiliaria, se derogó a su vez a la anterior Ley de Registro. Que a la fecha del 28 de febrero de 1980 no existía ninguna ley vigente en reemplazo de las referidas anteriormente; y hasta tanto se expedía una nueva Ley, se estudió y decretó un sistema de computarización para acelerar los trámites registrales, siendo necesario dejar establecido claramente el régimen jurídico a que debían sujetarse las inscripciones correspondientes que se verificaban en las oficinas de registro; y, En uso de sus atribuciones decretó la Cámara Nacional de Representantes:

Art.1 "Declárase en vigencia la Ley de Registro constante en Decreto 1405, dictado el 26 de octubre de 1966, publicado en el Registro Oficial N° 150. del 28 de ios mismo mes y año.

Art.2 Convalídense las inscripciones y mas actos que se hubieran verificado de conformidad con la citada Ley de Registro, a partir del 19 de diciembre de 1979 en adelante.

Art.3 Esta Ley entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial<sup>4</sup>.

### **1.3. CONCEPTOS DE REGISTRADURÍA DE PROPIEDAD.**

Con la sociedad moderna aparecen las registradurías de la propiedad que a manera de concepto diremos que es un organismo administrado por un funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y realizar otras actividades concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad, con lo relacionado a todo lo que es el dominio de bienes inmuebles, derechos reales y, personales de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente.

Asimismo es un organismo encargado de dar fe de actos y contratos celebrados, lugar donde reposan archivos de inscripción todo lo concerniente y pertinente a inmuebles, como: Escrituras públicas de compra y venta, hipotecas, donaciones, actos testamentarios, servidumbres activas y pasivas, etc.

Guillermo Cabanellas enseña que Registro de la Propiedad es una "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales

<sup>1</sup> DECRETO Legislativo sin número Publicado en el registro Oficial N° 136 del 28 de febrero de 1980

derechos, para su constancia, defensa y eficacia ante terceros"<sup>3</sup>.

Para un concepto doctrinal, Sánchez Román define el Registro inmobiliario como el "centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan y, aunque de cuanto modifica la capacidad de bienes"<sup>6</sup>.

Los títulos de dominio o de otros derechos reales inmobiliarios que no estén debidamente anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros. Es público para cuantos tengan interés en averiguar el estado de los inmuebles o derechos reales anotados o inscritos. La hipoteca no surte efecto alguno de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad; se entiende respecto a terceros, porque siempre, debidamente probada, constituye obligación personal.

#### **1.4. FUNCIONES QUE CUMPLEN LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD**

En la Ley Hipotecaria española se expresa la finalidad de la institución, que "tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles"<sup>7</sup>.

Las Funciones que cumplen las Registradurías de la Propiedad.

La Ley de Registro, en el Art. 1 al determinar el Objeto señala claramente las funciones que cumplen las Registradurías de la Propiedad: "La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos. CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VE, págs.91-92.

<sup>6</sup>Ibidem, Tomo VII, pág.99.

<sup>7</sup> Código Civil español, Arts. 1 y 605.

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse"<sup>8</sup>.

## 1.5. LOS BIENES INMUEBLES

El Código Civil, en el Libro II y en su Título I trata de las varias clases de bienes y, en el Art-605 los bienes inmuebles: "inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como la tierra y minas y, las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles.- las casas y heredades se llaman predios o fundos"<sup>9</sup>.

Son bienes inmuebles aquellos que no pueden movilizarse de un lugar a otro, ni por obra de su propia naturaleza ni por efecto de fuerzas externas, sin detrimento de su substancia. En términos de Rivas Cadena, "se hallan sumidas raigalmente en un lugar del espacio físico y no pueden ser separadas o trasladadas a otro sitio sin que cambie su naturaleza"<sup>10</sup>. En efecto, no es posible llevar un lote de terreno de un lugar a otro, aunque si pueden efectuarse movimientos de su tierra, pero en este caso el lote sigue siendo el mismo inmueble, mientras que la tierra movilizada pierde la naturaleza inmueble que tenía estando incorporada al suelo y se torna en cosa mueble. Por esta circunstancia de fijeza o arraigo los bienes inmuebles reciben también el nombre de bienes raíces. Esta categoría de bienes constituyó durante mucho tiempo la base de la riqueza patrimonial, particularmente en el modo de

<sup>8</sup> DECRETO Supremo 1405, Ley de Registro, Publicado en el Registro Oficial N° 150 del 28 de octubre de 1966.

<sup>9</sup> CÓDIGO Civil Art.605: Bienes inmuebles.

<sup>10</sup> RIVAS Cadena, Leonardo, Derecho Civil, Estudio del libro II del Código Civil ecuatoriano. Tomo I: de los bienes y modos de adquirir el dominio, Editorial Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito 1974, p. 43.

producción feudal que estaba sustentado en la propiedad de la tierra agraria, motivo por el cual se les asignó un tratamiento jurídico marcadamente protectorio en comparación con la liberalidad reservada para los bienes muebles, estimados resvilis. De esta suerte durante el antiguo derecho francés se originaron dos regímenes normativos claramente diferenciados, principalmente en lo atinente a la libertad de disposición, a las formas de los actos jurídicos y a los modos de adquirir el dominio, que persistieron en el Código de Napoleón de donde pasaron a nuestro sistema civil.

Producto de las transformaciones económicas provocadas por la Revolución Industrial, aceleradas en lo que va del presente siglo con la profundización del capitalismo, la fragmentación de la propiedad inmobiliaria, el vertiginoso desarrollo tecnológico y el auge del sector financiero, se ha producido un sostenido desplazamiento de valor desde la propiedad inmueble hacia la mobiliaria, constituyéndose esta última, en forma de acciones societarias, papeles financieros, patentes de invención, vehículos de alta tecnología, etc., en componente principal de la riqueza contemporánea.

Este fenómeno ha dado lugar a una tendencia doctrinaria que busca expresar la nueva realidad en el derecho positivo, de manera que la diferencia de régimen jurídico no se apoye tanto en la naturaleza mueble o inmueble de los bienes, cuanto en el valor patrimonial de las cosas. "Será preciso -escribe Josserand- un día u otro, poner fin a este conflicto entre la realidad económica y la ficción jurídica; será preciso, si no colmar, por lo menos hacer menos honda la sima que se había abierto entre ambas formas de riqueza". Un paso en este sentido, que da la pauta de la nueva corriente, se ha dado en el régimen administrativo ordinario de la sociedad conyugal ecuatoriana, que luego de las reformas que se le introdujeron por las leyes N° 43 de 1989 y N° 88 de 1990, logró una razonable aproximación en el régimen jurídico de los bienes raíces y muebles.

<sup>1</sup> Josserand Luis, Derecho Civil, Tomo I, Vol.3: La propiedad y los otros derechos reales y principales, Revisión y completado por André Brun, Editorial Bosch, Cia. Ltda., Buenos Aires 1952, pág.24.

Antes de la reforma el Art. 187 del Código Civil limitaba la facultad de disposición del administrador ordinario solamente respecto de los bienes inmuebles adquiridos a título oneroso durante la sociedad conyugal, permitiendo una amplia potestad dispositiva para los bienes muebles.

Aunque sin llegar al punto de una clasificación explícita, los Arts. 605,606 y 607 del Código Civil aluden a tres categorías de bienes inmuebles, que la doctrina ha denominado: por naturaleza, por adherencia y por destinación. Es interesante una nueva categoría contemplada en el artículo 2317 del Código Civil de Argentina: "Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis"<sup>12</sup>.

Inmuebles por naturaleza. Esta primera categoría corresponde al propio concepto de bien inmueble que se ha expuesto en párrafos anteriores, estrictamente asociado a la idea de inmovilidad y, por lo mismo, reservado únicamente al suelo. En principio -escriben Planiol y Ripert- el carácter inmobiliario de las cosas depende de su naturaleza; la inmovilidad es un hecho que el Derecho comprueba sin crearlo. Por consiguiente, la primera clase de inmuebles, la que ha servido de punto de partida para crear a los otros, comprende las cosas que son inmuebles por su naturaleza"<sup>13</sup>. A ellos se refiere la primera parte del inciso primero del artículo 605.

> Inmuebles por adherencia o incorporación. La parte final del inciso primero del transcrito Art.605 da cuenta de esta segunda modalidad de bienes cuya naturaleza es mueble, pero a los que la ley reputa inmuebles debido a su adhesión permanente a la tierra, sin importar tanto que este ligamen los haga inamovibles o de lesiva remoción, porque igual siguen considerándose inmuebles aunque eventualmente puedan ser separados del suelo. El Art.605 menciona como tales a los edificios y los árboles.

<sup>12</sup> **CÓDIGO Civil de Argentina, Art.2317.**

<sup>13</sup> **Planiol, Marcel y Ripert, Georges,** Tratado Elemental de

Derecha Civil, Tomo III, Cárdenas Editor, México, 1991,pág.51.

eventualmente puedan ser separados del suelo. El Art.605 menciona como tales a los edificios y los árboles.

Se les conoce también con el nombre de inmuebles por incorporación, denominación que parece muy apropiada porque en su caso, más que un fenómeno de simple adherencia, se produce una verdadera integración al suelo, bien inmueble matricial que aparece así con "un poder atractivo ilimitado, una fuerza de absorción sin límites"<sup>14</sup>.

Por ello Valencia Zea se inclina en favor del concepto moderno y más simple de parte integrante (o constitutiva) de un bien, recordando que éste era el tratamiento del Derecho Romano y que la ficción de inmovilización fue obra posterior del derecho usual francés. Tomando como referencia al Código Civil Alemán, "define a estas partes integrantes (o constitutivas) como las cosas que contribuyen a formar una cosa compuesta (especialmente predios), de manera que no pueden separarse sin que aquellas se destruyan, deteriore o altere"<sup>13</sup>.

Debe observarse que para la calificación de esta clase especial de inmuebles, el Código exige que la adhesión al suelo sea permanente. Este requisito no ofrece mayores complicaciones tratándose de los árboles y plantas, porque en ellos la permanencia se produce por el hecho de encontrarse arraigados, es decir, introducidas en el suelo sus raíces, como lo expresa claramente el Art.606 en relación a las plantas, que sólo se reputan inmuebles mientras adhieran al suelo por sus raíces; y no lo son cuando falta esa incorporación porque están en macetas o cajones, que pueden transportarse de un lugar a otro, en cuyo caso conservan su naturaleza mueble.

<sup>14</sup> JOSSERAND, Louis: op. cit., p. 29.

<sup>15</sup> VALENCIA Zea, Arturo, Derecho Civil, Tomo II: Derechos reales, sexta edición, Editorial Temis, Bogotá, 1980,pág.21.

Pero la cuestión ha suscitado algunas dificultades tratándose de los edificios, pues en este caso la idea de permanencia podría confundirse con la perpetuidad y pensarse equivocadamente que sólo serían inmuebles por adherencia aquellos edificios erigidos con el propósito de que subsistan sin una limitación temporal precisa, particular que se evidencia por el tipo de técnicas y especificaciones constructivas. No es este sin embargo el espíritu del Código nacional y así lo admiten los autores. Para Claro Solar "Una cosa adhiere permanentemente cuando se mantiene sin mutación en el mismo lugar, mientras dura la adherencia"<sup>16</sup>. Desde este punto de vista el requisito de permanencia, y por ende el carácter inmueble del bien, se da también en aquellas edificaciones concebidas para una duración temporal, como las que se levantan para campamentos, ferias y exposiciones.

Josserand, con fundamento en la jurisprudencia francesa, expone: "No habremos de preocuparnos de que la incorporación tenga carácter provisional o definitivo: las construcciones de una exposición son inmuebles, lo mismo que la casa construida por un arrendatario en virtud de una cláusula del contrato que prevé su demolición y así ocurre con los árboles de un vivero, aún cuando su destino sea el de ser desplazados"<sup>17</sup>.

En cambio, quedan excluidas de esta condición inmobiliaria, por falta del requisito de adhesión permanente, aquellas construcciones que no se fijan al suelo sino que simplemente se posan sobre él. "La adherencia al suelo es necesaria, -explican H., L. y J. Mazeaud- y resulta a veces delicado decidir si se cumple esta condición. No es sin duda indispensable que el edificio descansa sobre cimientos, ni que el poste eléctrico se apoye en un pedestal de cemento; pero se exige al menos una incorporación, un vínculo duradero con el suelo. Una construcción volante, como la tienda de un circo, una barraca de feria, no son inmuebles"<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> CLARO Solar, Luis, Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado, Vol.3: de los bienes, Editorial Jurídico de Chile.

<sup>17</sup>Ibidem,pág.29<sup>18</sup> MAZEAUD, Henri, León y Jean: Lecciones de Derecho Civil, Editorial Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1976, parte primera, volumen I, p. 304.

Este tipo de edificaciones conservan la calidad de bien mueble propia de su aptitud trasladable, de una manera similar al caso de las plantas en macetas que pueden moverse de un lugar a otro y a las que se refiere el Art.606, Para concluir este párrafo es necesario avanzar con dos precisiones de importancia:

- 1) La referencia legal a edificio no debe entenderse circunscrita a una forma específica de construcción, sino como sinónimo de edificación, esto es, de toda obra constructiva realizada por el hombre mediante la unión de materiales, sea en la superficie del suelo o en el subsuelo: casas, galpones, murallas, puentes, acueductos, diques, presas hidráulicas, fortificaciones, túneles, etc.
- 2) Que dicha denominación comprende también a las diversas partes componentes de la edificación, tanto aquellas que quedan integradas definitivamente -arena, el cemento y otros materiales de construcción- de modo que pierden su identidad en el acto de incorporación; como a las cañerías, cables eléctricos tendidos dentro de las paredes o del piso; y otros elementos que conservan su identidad pero no pueden retirarse sin sufrir detrimento; y, por último, a aquellas que pueden retirarse fácilmente sin mayor daño, como las puertas, ventanas, escaleras, artefactos sanitarios, ascensores, balcones, canales para el escurrimiento de las aguas, antenas de radio y televisión, etc.

> **Inmuebles por destinación.** Esta tercera categoría de inmuebles comprende los bienes que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento (Art.607). A manera de ejemplos, porque la enumeración no es taxativa, el Art.607 menciona los siguientes: las lozas de un pavimento (inciso segundo); los tubos de las cañerías (inciso tercero); los utensilios de labranza y minería, los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca (inciso cuarto); los abonos existentes en una finca y destinados por el dueño a mejorarla (inciso quinto);

las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y que pertenecen al dueño de éste (inciso sexto); los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que éstos adhieren al suelo o sean partes del suelo mismo o de un edificio (inciso séptimo).

Como podrá advertirse, estamos en presencia, una vez más, de cosas muebles por naturaleza que han sido inmovilizadas merced a una ficción legal estrictamente práctica, pues ahora se trata de cosas accesorias al servicio de la utilidad del inmueble. Esta ficción se apoya en una suerte de interpretación de lo que podría ser la intención del propietario de la finca o establecimiento industrial en que dichos accesorios han sido colocados. En efecto, si el dueño de una hacienda mantiene en ella bueyes que utiliza para el laboreo de la tierra y, caballos para el rodeo del ganado, es apenas razonable suponer que los considera como partes integrantes de la misma, de donde se justifica comunicarles la naturaleza inmueble del predio al que sirven.

Sin embargo, se ha dicho, con sobradas razones, que esta ficción era innecesaria pues se habría llegado a idénticos resultados con la sola aplicación de las normas generales de la accesión. Jossierand la critica con el argumento de que para conseguir la finalidad buscada "hubiera bastado decidir que, en su condición de accesorios, los objetos a que nos referimos no podrían hallarse separados del fundo a que pertenecen; la regla *accessorium sequitur principale*, sanamente interpretada, hubiera bastado para las necesidades de la situación. Era superfluo proclamar que, contrariamente a la verdad, los muebles serían transformados en inmuebles. Lo propio hacen Planiol y Ripert, para quienes la clase de los inmuebles por destino, que es una fuente constante de dificultades, es quizás la creación más inútil del Derecho moderno. Bastaba con admitir que los accesorios muebles de un fundo, destinados a su explotación, no pueden ser separados de él sin la voluntad del propietario, cuando el fundo y los accesorios pertenecen a la misma persona"<sup>19</sup>. Art. 610<sup>19</sup> PLANIOL, Marcel, Ripert, Tratado Elemental de derecho Civil, Tomo 111, Cárdenas Editor, México 1991, pág. 57.

Obsérvese que esta sugerencia de la accesoriedad aparece fugazmente en el cuando alude a los inmuebles por destinación como cosas que por ser accesorias a bienes raíces, se reputan inmuebles, de donde se recoge la evidencia que para Andrés Bello no era desconocido este tratamiento, aunque finalmente se decidió por el criterio de la ficción inmobiliaria del derecho francés.

## **1.6. DE LOS DOCUMENTOS, TÍTULOS, ESCRITURAS Y ACTOS SUJETOS DE REGISTRO**

La Ley de Registro en su Título VI trata de títulos, actos y documentos que deben registrarse y, en el Art. 25 dispone: "Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen y, en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e) Los testamentos;
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) Los documentos que se mencionan en el Libro I, Sección 2a. párrafo 2o. del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las compañías civiles y mercantiles;

- j) El arrendamiento, en el caso del artículo 1930 del Código Civil;
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.- La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.-

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y, 1) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la ley"<sup>20</sup>.

El literal a) tiene concordancia con el Art.721 que trata de la tradición de derechos constituidos en bienes raíces, específicamente los incisos primero y segundo porque determinan que se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces y, del derecho de hipoteca.

El mismo literal a) concuerda con lo que manda el Art.18 de la Ley Notarial, específicamente los numerales 2 y 10 porque allí se dispone protocolizar instrumentos públicos o privados por orden judicial o la solicitud de parte interesada patrocinada por abogado, salvo prohibición legal; receptor la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la ley.<sup>20</sup> **LEY de Registro Art.25**, Objeto del Registro.

Lo que manda el literal b) del Art.25 de la Ley de Registro concuerda con el Art. 194.1 del Código Civil que señala el derecho de uso y habitación sobre la vivienda; con el Art.614 que da los derechos reales.

Lo que manda el literal c) tiene concordancia con el numeral 3 del Art.2382 del Código Civil que tiene relación con el contenido de la inscripción de la hipoteca. Con los Arts. 573 y 574 del Código de Comercio que tienen que ver con la escriturización del contrato de prenda y de la prenda sobre naves.

Lo dispuesto en el literal d) del Art.25 que estoy analizando tiene concordancia con los incisos primero y segundo del Art.741 del Código Civil que tratan de la inscripción del título de dominio y de cualquiera otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el Registro del Cantón en que esté situado el inmueble. Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

El Literal e) del Art.25 tiene concordancia con el Art.745 del Código Civil porque, allí se manda la inscripción de testamentos, sentencias y particiones. Con el Art.634 del Código de Procedimiento Civil que ordena la protocolización del testamento cerrado. También tiene concordancia con lo que manda el literal f) del Art. 19 de la Ley Notarial que ordena organizar el índice especial de testamentos. Asimismo tiene concordancia con el Art.42 de la misma Ley de Registro que ordena la inscripción de sentencias.

Con relación el literal i) del Art.25 de la Ley de Registro, el Libro I del Código de Comercio<sup>21</sup> tiene dos Títulos, ambos poseen una Sección 2a.; pero en el Título I, Sección 2a., existe un párrafo 2o. relacionado con el Registro Mercantil.

<sup>21</sup> Publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 1202 del 20 de agosto de 1960

## **CAPITULO II**

### **DERECHO REGISTRAL**

## **2.1. LA FUNCIÓN PÚBLICA EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

El capítulo II del Título V de la Constitución Política de la República del Ecuador trata de la función pública y en el Art.120 manda: "No habrá dignatario, autoridad, funcionario ni servidor público exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, O por sus omisiones.- El ejercicio de dignidades y funciones públicas constituye un servicio a la colectividad, que exigirá capacidad, honestidad y eficiencia"<sup>22</sup>.

EL Art.121 de la misma Constitución da las Normas de responsabilidad pública: "Las normas para establecer la responsabilidad administrativa, civil y penal por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos, se aplicarán a los dignatarios, funcionarios y servidores de los organismos e instituciones del Estado. -Los dignatarios elegidos por votación popular, los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las instituciones del Estado y los funcionarios y servidores públicos en general, estarán sujetos a las sanciones establecidas por comisión de delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán aun en ausencia de los acusados. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aunque no tengan las calidades antes señaladas; ellos serán sancionados de acuerdo con su grado de responsabilidad".

<sup>22</sup> CONSTITUCIÓN Política de la República del Ecuador, Art.120:

## **Responsabilidad de los miembros del sector público**

Este mandato constitucional concuerda con el Código Penal en los Arts. 257 que tipifica el delito de peculado con el Art.264 que tipifica en delito de concusión, con el Art.285 que tipifica el delito de cohecho.

El Art. 122 de la Constitución Política de la República del Ecuador exige la Declaración patrimonial juramentada: "Los funcionarios de libre nombramiento y remoción, los designados para período fijo, los que manejan recursos o bienes públicos y los ciudadanos elegidos por votación popular, deberán presentar, al inicio de su gestión, una declaración patrimonial juramentada, que incluya activos y pasivos y, la autorización para que, de ser necesario, se levante el sigilo de sus cuentas bancarias. De no hacerlo, no podrán posesionarse de sus cargos. También harán una declaración patrimonial los miembros de la fuerza pública a su ingreso a la institución, previamente a la obtención de ascensos y, a su retiro.- Al terminar sus funciones presentarán también una declaración patrimonial juramentada, que incluya igualmente activos y pasivos. La Contraloría General del Estado examinará las dos declaraciones e investigará los casos en que se presuma enriquecimiento ilícito. La falta de presentación de la declaración al término de las funciones hará presumir enriquecimiento ilícito.- Cuando existan graves indicios de utilización de un testaferra, la Contraloría podrá solicitar declaraciones similares, a terceras personas vinculadas con quien ejerza o haya ejercido una función pública".

El Art. 123 de la Constitución determina las inhabilidades para los funcionarios públicos: "No podrán ser funcionarios ni miembros de organismos directivos de entidades que ejerzan la potestad estatal de control y regulación, quienes tengan intereses o representen a terceros que los tuvieren en las áreas que vayan a ser controladas o reguladas.- El funcionario público deberá abstenerse de actuar en los casos en que sus intereses entren en conflicto con los del organismo o entidad a los que preste sus servicios".

El Art. 124 de la Constitución señala los derechos y obligaciones de los servidores públicos: "La administración pública se organizará y desarrollará de manera descentralizada y desconcentrada.- La ley garantizará los derechos y establecerá las obligaciones de los servidores públicos y regulará su ingreso, estabilidad, evaluación, ascenso y cesación. Tanto el ingreso como el ascenso dentro del servicio civil y la carrera administrativa, se harán mediante concursos de méritos y de oposición. Sólo por excepción, los servidores públicos estarán sujetos a un régimen de libre nombramiento y remoción.- Las remuneraciones que perciban los servidores públicos serán proporcionales a sus funciones, eficiencia y responsabilidad.- En ningún caso la afiliación política de un ciudadano influirá para su ingreso, ascenso o separación de una función pública".

El Art. 125 de la Constitución prohíbe el Pluriempleo y nepotismo: "Nadie desempeñará más de un cargo público. Sin embargo, los docentes universitarios podrán ejercer la cátedra si su horario lo permite.- Se prohíbe el nepotismo en la forma que determine la ley. La violación de este principio se sancionará penalmente.

Como se ve, el Capítulo II que trata de la función pública contiene las fundamentales reformas producidas en ese ámbito:

- Los dignatarios y demás funcionarios y servidores públicos, en el ejercicio de sus funciones, están sujetos a las sanciones establecidas para los delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito, al igual que los particulares que participen en este tipo de delitos. Las acciones legales y penas correspondientes son imprescriptibles;
- La declaración patrimonial juramentada también la deben rendir las personas que manejen recursos o bienes públicos y los miembros de la fuerza pública, declaración que podrá ser examinada e investigada por la Contraloría General cuando se presuma enriquecimiento ilícito;
- Se regula y sanciona la utilización de testaferros;
- Se establecen inhabilidades para el ejercicio de funciones públicas;

- La carrera administrativa se hará mediante concursos de merecimientos y de oposición;
- Las remuneraciones serán proporcionales a las funciones realizadas y, responderán a principios de eficiencia y responsabilidad; y,
- La afiliación política no influirá para el ingreso, ascenso o separación de una función pública.

## **2.2. LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL Y LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.**

La Ley Orgánica de la Función Judicial, en su Título II que trata de los demás funcionarios y empleados de los tribunales y juzgados en la sección VII de los registradores de la propiedad y mercantiles, en el Art. 133 dispone: "En cada cantón habrá un Registrador de la Propiedad. Además, en los cantones que determine la Corte Suprema, habrá registradores mercantiles. Durarán cuatro años en sus funciones y se regirán por la ley y el respectivo reglamento.- Rigen, para los registradores, las mismas disposiciones que establecen requisitos e impedimentos para el notario"<sup>23</sup>.

El Art. 134 de misma Ley Orgánica de la Función Judicial señala el reemplazo por ausencia temporal: "En los casos de ausencia, enfermedad o cualquier otro impedimento accidental de los registradores, serán reemplazados por las personas que éstos designen, bajo su responsabilidad directa y solidaria. El hecho se comunicará a la Corte respectiva y la sustitución no podrá durar más de treinta días consecutivos en cada ocasión; si excediere de ese tiempo, vacará el cargo".

El Art. 135 de la Ley que estoy analizando señala la Subrogación: "En caso de falta o impedimento de los registradores y hasta que la Corte Superior del distrito provea la vacante, le subrogará el interino que la misma Corte designe".

<sup>23</sup> LEY Orgánica de la Función Judicial, actualizada al 3 de enero del 2005, Art.133: Establecimiento

El Art. 136 de la Ley Orgánica de la Función Judicial señala los deberes a la cesación del cargo: "Al cesar en su cargo el registrador saliente, entregará el archivo de la oficina al sucesor, por inventario autorizado por el Juez de lo Civil.- El incumplimiento de esta obligación será sancionado con multa de cien sucres por cada día de retardo, que el Juez comisionado impondrá al registrador o a sus fiadores, sin perjuicio del apremio personal que dictará el Presidente de la Corte Superior".

El Art. 137 de la Ley Orgánica de la Función Judicial dispone la Regulación específica: "En lo demás se estará a lo que dispone la ley".

Llama la atención de la multa de cien sucres estipulada en el inciso segundo del Art. 136 porque la moneda menor del dólar es de un centavo y equivale a doscientos cincuenta sucres, por lo tanto los cien sucres en el sistema de dolarización no significan ningún valor económico.

### **2.3. DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

El TITULO III de la Ley de Registro trata del Registrador sus deberes y atribuciones y en el Art.4 determina la duración del cargo e inhabilidades: "Los registradores de la propiedad durarán seis años en sus cargos". Con respecto a lo que manda el inciso primero del Art.4, el artículo 133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial, dispone: "En cada cantón habrá un Registrador de la Propiedad. Además, en los cantones que determine la Corte Suprema, habrá registradores mercantiles. Durarán cuatro años en sus funciones y se regirán por la Ley y el respectivo reglamento"<sup>24</sup>.

"No pueden ser registradores los que estén incurso en las prohibiciones del Art. 150 de la Ley Orgánica de la Función Judicial".

<sup>24</sup> LEY N° 891 Publicada en el Registro Oficial N° 636 del 11 de septiembre de 1974.

Este inciso segundo del Art.4 tiene concordancia con el inciso 4° del Art.1490 del Código Civil en donde se reza que además de estas incapacidades hay otras particulares, que consisten en la prohibición que la Ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos. Tiene concordancia con los Arts. 11 y 20 de la Ley Notarial, porque en el primero señala la duración y en el Art.20 las prohibiciones.

De conformidad con el Art.5 de la Ley de Registro se conoce de el reemplazo: "En los casos de ausencia, enfermedad o cualquier otro impedimento accidental del Registrador, será reemplazado por la persona que él designe bajo su responsabilidad".

El artículo anterior transcrito tiene concordancia con el Art.134 de la Ley Orgánica de la Función Judicial que determina el reemplazo por ausencia temporal: "en los casos de ausencia, enfermedad o cualquier otro impedimento accidental de los Registradores, serán reemplazados por las personas que estos designen, bajo su responsabilidad directa y solidaria. EL hecho se comunicará a la Corte respectiva y la sustitución no podrá durar más de 30 días consecutivos en cada ocasión; si excediere de este tiempo vacará el cargo".

Según el Art. 6 de la Ley de Registro hay una Fianza y promesa: "El Registrador tomará posesión de su cargo después de rendir fianza por el monto que determine la Corte Superior respectiva, debiendo prestar la promesa legal correspondiente ante el Presidente de la misma". Al respecto de lo que manda este artículo transcrito, el literal b), del artículo 17, de la Ley Orgánica del Consejo Nacional de la Judicatura, dispone que a la Comisión de Recursos Humanos del Consejo Nacional de la Judicatura le corresponde: "Organizar y administrar los concursos de merecimientos y de oposición, para la calificación de los candidatos idóneos a ser nombrados por la Corte Suprema, distritales y superiores, en las funciones de... registradores,.."<sup>25</sup>. De conformidad con el Art. 7 de la Ley de Registro se vigila un Cargo vacante:

<sup>25</sup> Ley N° 68 del Plenario de las Comisiones Legislativas, Publicada en el Registro Oficial N° 279 del 19 de marzo de 1998.

"Si quedare vacante el cargo de Registrador, el Juez Ordinario Primero, en los cantones donde hubiere más de uno, y en los demás casos el Juez Ordinario del cantón respectivo, dará aviso inmediato a la Corte Superior para que designe el correspondiente interino, formará inventario prolijo del archivo y asumirá su custodia hasta que el cargo se provea".

El Art. 8 de la Ley de Registro determina la Prorrogação: "Terminado el período para el cual un Registrador fuera elegido, sea titular o interino, continuará en el ejercicio de su cargo hasta ser legalmente reemplazado".

El Art. 9 de la Ley de Registro exige el Inventario: "Al cesar en su cargo el Registrador saliente entregará el archivo de la Oficina a su sucesor por inventario.-En caso de negativa para hacerlo, el Presidente de la Corte Superior lo obligará mediante apremio personal. Además, todo atraso no justificado en presentarse a efectuar la entrega, será penado con multa de cien sucres diarios, que será impuesta por aquel funcionario al Registrador o a sus fiadores".

Aquí en este Art.9 transcrito anteriormente figura una multa de cien sucres diarios, es decir un valor caduco e invalorado frente al sistema de dolarización.

Por el Art. 10 de la Ley de Registro se ordena la Cancelación de la fianza: "Si efectuada la entrega del archivo, transcurrieren noventa días sin que se hubiere presentado reclamo alguno contra el Registrador saliente, o en el caso de que habiéndose presentado reclamos, éstos hayan sido desvanecidos, el Presidente de la Corte Superior cancelará la fianza rendida por dicho Registrador".

La misma Ley de Registro, en el Art. 11, por funciones que cumplen las Registraduría de la Propiedad señala: "Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

1. .- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
2. Si los impuestos que causa la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la ley;
3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón;
4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción;
6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley.

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.- De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.- Si la resolución ordena la inscripción no será susceptible de recurso alguno.- Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.- En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.- Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.- Si se mandare por el Juez o el Tribunal Distrital de lo Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción;

- b) Llevar un inventario de los registros, libros y demás documentos pertenecientes a la Oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Secretaría de la Corte Superior del respectivo distrito, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;

- c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la ley;
- d) Anotar en el libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmada la diligencia;
- e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;
- f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- g) Los demás que la ley le imponga"<sup>26</sup>.

Según el Art. 12 de la Ley de Registro se exige la inscripción de venta de cosa ajena: "Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene el Juez.- Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor".

El Art. 13 de la Ley de Registro ordena la anotación en el Repertorio: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador sentará en el Repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtieren en inscripciones.-

<sup>26</sup> LEY de Registro, Art. 11: Deberes y atribuciones.

La anotación de que trata el artículo anterior se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle. -Convertida la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquella, aun cuando en el intervalo de la una al otro, se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble".

La Ley de Registro en el Art. 14 señala las inhabilidades: "Además de lo constante en el artículo 4 de esta Ley, no pueden ser registradores:

1. Los ciegos;
2. Los sordos;
3. Los mudos;
4. Los dementes;
5. Los disipadores;
6. Los ebrios consuetudinarios;
7. Los toxicómanos;
8. Los interdictos;
9. Los abogados suspensos en el ejercicio profesional;
10. Los religiosos; y,
11. Los condenados a pena de prisión o reclusión.

El Art. 15 de la Ley de Registro determina las sanciones de multa: "Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de cincuenta a quinientos sucres en los siguientes

casos:

- a) Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlos;
- b) Si no cierra diariamente el Repertorio, conforme a lo prescrito en esta Ley;
- c) Si no lleva los registros en el orden que previene la presente Ley;
- d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;

- e) Si al hacerlo, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- f) Si diere certificados o copias inexactas; y,
- g) Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la ley.

Otra vez en esta disposición se fija una multa de cincuenta a quinientos sucres, es decir la mayor equivale a dos centavos que viene a significar una cantidad irrisoria.

La Ley de Registro Art. 16 exige el conocimiento de quejas: "Las cortes superiores en sus respectivos distritos conocerán las quejas que se presentaren contra los registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado".

El Art. 17 de la Ley de Registro determina la obligación de subsanar la falta: "Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido y de lo que prescribe el Código Penal.

#### **2.4. REQUISITOS PARA SER REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

El inciso segundo del Art. 133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial señala que: "rigen, para los Registradores, las mismas disposiciones que establecen requisitos e impedimentos para el notario", por lo tanto, el Art.9 de la Ley Notarial facilita esos requisitos. "Para ser notario (o Registrador de la Propiedad) se requiere la nominación de la respectiva Corte Superior del Distrito. El aspirante deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser ecuatoriano por nacimiento;
- b) Estar en ejercicio de los derechos de ciudadanía. La disposición transitoria primera "De los habitantes" de la Constitución Política, dispone: "Cuando las leyes o convenciones internacionales vigentes se refieran a 'nacionalidad'<sup>1</sup>, se leerá 'ciudadanía', y cuando las leyes se refieran a 'derechos de ciudadanía', se leerá 'derechos políticos'".
- c) Gozar de buena reputación y acreditar idoneidad ante un Tribunal integrado por un Ministro Juez delegado de la Corte Superior, un delegado por el

Colegio de Notarios y un delegado por le Colegio de Abogados; los delegados por los colegios de notarios y abogados, deberán ser miembros del Tribunal de Honor de sus respectivos colegios; y,

d) Tener título de Abogado o de Doctor en Jurisprudencia.

Podrán también ser notarios y registradores los ciudadanos que acrediten notoria probidad y conocimientos suficientes en materia notarial y de registro, dándose preferencia a aquellas personas que hayan ejercido esta función.- Para el efecto, en los respectivos concursos de merecimientos y oposición para proveer las vacantes, podrán participar los ciudadanos que acrediten estas cualidades conforme a la ley.

El inciso segundo del Art.129 de la Ley Orgánica de la Función Judicial dispone: "Si el pretendiente al cargo fuere doctor en jurisprudencia o abogado no necesitará rendir examen de oposición, y será preferido si acreditare las demás condiciones requeridas.

Cuando existieren notarías o Registradurías vacantes, el Presidente de la Corte Superior conjuntamente con el Presidente del Colegio de Notarios y de Registradores pondrán en conocimiento de la ciudadanía, a través de uno de los diarios de mayor circulación de la localidad, o de la población más cercana, la convocatoria por una sola vez. Luego de la publicación los aspirantes podrán presentar su solicitud hasta treinta días después en la Secretaría de la respectiva Corte Superior. El Presidente de la Corte Superior inquirirá de oficio si el o los aspirantes reúnen los requisitos para ser Notario y enviará la solicitud y más documentos probatorios junto con su informe al Pleno de la Corte Superior de Justicia para que ésta proceda de acuerdo a lo previsto en el literal c) de este artículo y otorgue la nominación a quien haya obtenido la mayor puntuación de acuerdo al puntaje establecido en esta Ley.

<sup>21</sup> CONSTITUCIÓN Política de la República del Ecuador. Disposición Transitoria Primera Publicada en el

Registro Oficial N° 1 del 11 de agosto de 1998.

<sup>28</sup> DECRETO Supremo N° 891, Publicado en el registro Oficial N° 636 del 11 de septiembre de 1974.

## 2.5. DE LA LEY DE REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD Y SUS FUNCIONES QUE CUMPLE.

El Decreto Supremo N° 3810 del 7 de agosto de 1979 publicado en el Registro Oficial N° 8 del 22 de agosto del mismo año contenía la Ley de Registro de Propiedad inmobiliaria. Al expedirse la mencionada Ley del Registro de Propiedad inmobiliaria se derogó a su vez a la anterior Ley de Registro, la cual, por lo mismo, dejó de tener de vigencia jurídica. Por Decreto Supremo N° 1405, dado en el Palacio Nacional, en Quito a 26 de octubre de 1966, se restituyó la Ley de Registro.

Con la sociedad moderna aparecen las registradurías de la propiedad que diremos que es un organismo administrado por un funcionario público y sus funciones son de calificar, anotar, inscribir, certificar y realizar otras actividades concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad, con lo relacionado a todo lo que es el dominio de bienes inmuebles, derechos reales y, personales de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente.

Asimismo es un organismo encargado de dar fe de actos y contratos celebrados, lugar donde reposan archivos de inscripción todo lo concerniente y pertinente a inmuebles, como: Escrituras públicas de compra y venta, hipotecas, donaciones, actos testamentarios, servidumbres activas y pasivas, etc.

Guillermo Cabanellas enseña que Registro de la Propiedad es una "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, para su constancia, defensa y eficacia ante terceros"<sup>29</sup>.

La misma Ley de Registro en el Art.1 señala el objeto, al que se lo entiende e interpreta como las funciones que cumple: "La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse".

A esas funciones declaradas por la Ley, podemos agregar una adicional: el sistema de inscripción permite conservar la historia de la propiedad raíz, mediante la relación en los Registros de las distintas transferencias de un mismo inmueble, sus cargas y divisiones. Los libros que debe llevar el Registrador de la Propiedad son:

1. El repertorio. En este libro deben anotarse los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día (literal d) del artículo 11 de la Ley).

El Repertorio se lleva foliado y rubricadas todas sus páginas por el Juez del cantón. En la primera se sienta un acta en que consta el número total de folios (inciso segundo del artículo 18). En las anotaciones debe consignarse el nombre y apellido de quien presenta el documento, la naturaleza del acto, la clase de inscripción que se solicita, hora y mes de inscripción y el Registro en que debe hacerse la inscripción y su número (inciso tercero). En caso de negativa a inscribir, ella debe anotarse al margen, con expresión del motivo (inciso cuarto). Las anotaciones deben hacerse en serie numerada (primero, segundo, etc.), por el orden de presentación de los documentos (inciso sexto).

<sup>29</sup> CABAMELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VII, págs.91-92.

2. Los Registros. El Registrador de la Propiedad debe llevar los Registros de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determine la Ley. En el registro correspondiente debe inscribir los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley (literales a) y c) del artículo 11). Estos Libros empiezan y concluyen con el año (artículo 21). Cada uno contiene un índice alfabético en el que se expresan separadamente el nombre y apellido de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción (artículo 23).

3. El Libro Índice General. En este libro se anotan en orden alfabético los títulos que se inscriben cada año, haciendo constar el nombre y apellidos de los interesados, la naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre del inmueble y el número de cada inscripción (artículo 24).

Los Documentos que deben Inscribirse en el Registro de la Propiedad según lo manda el artículo 25 de la Ley ordena la inscripción de los siguientes documentos en el Registro de la Propiedad:

- 1) Los contratos o actos entre vivos que causen traslación de la propiedad de bienes raíces.
- 2) Las demandas que versen sobre la propiedad o los linderos de bienes raíces.
- 3) Los títulos constitutivos de hipotecas o de prenda agrícola o industrial.
- 4) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen; y en general, los títulos en virtud de los cuales se limita el dominio de los bienes raíces.
- 5) Los testamentos.
- 6) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; y las sentencias definitivas ejecutoriadas cuya inscripción ordenan el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil;
- 7) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- 8) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes sobre la materia<sup>30</sup>;

9) Los documentos que se mencionan en el Libro Primero, Sección Segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;

10) El arrendamiento, en el caso del Art. 29 de la ley de Inquilinato. Este artículo permite la inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes raíces con el objeto de que sean oponibles a los adquirientes y a los acreedores hipotecarios del inmueble arrendado;

11) El cambio o variación del nombre de una finca rural.

12) Los demás actos o contratos cuya inscripción ordene la Ley. Entre ellos pueden citarse las concesiones del derecho de aprovechamiento de agua, que por disposición del inciso cuarto del artículo 44 de la Ley de Desarrollo Agrario podrán ser protocolizadas en una notaría e inscritas en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, siempre que esto signifique propiedad del agua o venta de la misma.

Las funciones que cumple la Registraduría de la Propiedad, según el Art. 1 de la Ley de Registro de Inscripciones señala: "La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetivos:

- 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,

<sup>30</sup> VER la Ley de Minería (N° 126 de 1991) Publica de en el Suplemento del Registro Oficial N° 695 de 31 de mayo de 1991.

- c. Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse".

Si el título es traslativo de dominio, para que la posesión sea regular se requiere la tradición, de conformidad con el Art. 718 del Código Civil, así si el título es traslativo de dominio (que interesa al tema que estamos tratando), la tradición constituye requisito necesario. Pero, ¿cuáles son las funciones de la inscripción en el Registro de la propiedad?. El Dr. Aníbal Cornejo Martínez, señala las siguientes:

1. Única forma de hacer la tradición de los inmuebles y de los derechos reales constituidos en ellos (excepción: derecho de herencia).
2. Dar publicidad a la propiedad raíz llevando una completa historia de ella. Así, cualquiera puede consultar y saber el nombre del dueño de un inmueble, si tiene gravámenes, etc.;
3. Es requisito, prueba y garantía de la posesión de bienes raíces;
4. Generalmente es tradición, pero en ciertos casos esta inscripción es solemnidad:
  - a. Donaciones entre vivos;
  - b. Fideicomisos que recaigan sobre los inmuebles;
  - c. Usufructo que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos;
  - d. Para la constitución de los derechos de uso y habitación;

Para la validez del censo y de la hipoteca.

## **2.6. ANÁLISIS CRÍTICO RESPECTO DE LA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL**

El Código Civil en el Libro II y en el Título VI trata de la tradición mientras que en el Parágrafo 3º de las otras especies de tradición, el Art. 703 determina la tradición de derechos constituidos en bienes raíces: "Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad.- De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces y, del derecho de hipoteca..." .

Con respecto a lo que manda el Art. 703 del Código Civil el Dr. Eduardo Carrión señala, que la inscripción allí ordenada cumple una doble función: trasladar el derecho del patrimonio del tradente al del adquirente y dar a este la posesión inscrita o ficticia del mismo derecho y de la cosa que le sirve de objeto conforme lo dispuesto en el Art. 758 del mismo Código Civil, para la inscripción del título no se refiere a la entrega real o material de la cosa.

La posesión inscrita o ficticia es sin duda importante porque la Ley le asigna efectos jurídicos, pero no busca para que el adquirente pueda ejercer efectivamente su derecho en la cosa, por consiguiente en estos casos es indispensable que se realice la entrega material por los medios que las partes libremente convengan.

La inscripción de la escritura es tradición jurídica del inmueble, pero también es menester la entrega material del inmueble, así el vendedor debe entregar la cosa vendida en forma material y no solamente mediante la inscripción del título. La Ley de Registro de Inscripciones enuncia los actos y contratos que debe inscribirse, así el Art. 25 de la mencionada ley dice: "Están sujetos el registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a. Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b. Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces, las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- c. Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- <sup>31</sup> **CÓDIGO Civil Art.721: Tradición de derechos constituidos en bienes raíces.**
- d. Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen y, en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitación al dominio sobre buenas raíces.
- e. Los testamentos;
- f. Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;

- g. Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h. Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i. Los documentos que se mencionan en el título primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j. El arrendamiento, en el caso del Art. 1862 del Código Civil;
- k. El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quines no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de 200 dólares que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,
- 1. Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley".

En 1790 el régimen revolucionario francés estableció el sistema de transcripción de los títulos en los registros de los escribanos, que a partir de 1798 se convirtió en requisito de publicidad y para hacer oponible la transferencia a terceros. El Código de Napoleón contempló la tradición mediante la transcripción registral para los casos de donación de bienes susceptibles de hipotecas, mas no para las transferencias a título oneroso que quedaban perfeccionadas entre las partes con el puro contrato translaticio. Alejándose del modelo francés, Andrés Bello se inclinó por la modalidad registral como forma de tradición simbólica de los bienes raíces, que dejó consignada en el Art. 623 del Código de Procedimiento Civil nacional anteriormente transcrito.

Según el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil: "La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el Registro del Cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el Registro de cada uno de ellos.- Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá

inscribirse en los Registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.- Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían pro indiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte"<sup>52</sup>.

Art. 674 del Código de Procedimiento Civil . En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el

Ministerio de la Ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda:

1°.La inscripción del testamento, si lo hubiere;

2°.Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos 1° y 2° del artículo precedente.

En virtud de ellas podrán los herederos disponer de consumo de los inmuebles hereditarios;

3°.La inscripción especial prevenida en el inciso 3°. Si ésta no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

Tradicición del derecho de herencia. El dominio de la herencia lo adquieren los herederos ipso iure mediante el modo de adquirir mortis causa denominado sucesión

<sup>32</sup> CÓDIGO Civil Art.623: Inscripción del Título. por causa de muerte, de manera que en este aspecto no tiene sentido hablar de la tradición de la herencia. Como corolario de este principio, el Art.723 expresa que en el momento de deferirse la herencia, esto es, al fallecimiento del causante, la posesión de ella se confiere por el sólo ministerio de la ley al heredero. Y si a continuación el mismo precepto ordena que se practiquen algunas inscripciones, ellas no tienen la función de tradición de un derecho que ya fue adquirido, sino que constituyen simplemente una circunstancia habilitante para que el heredero pueda disponer de los bienes raíces hereditarios. La Corte Suprema se ha pronunciado sobre la procedencia de este recurso"<sup>3</sup>.

Hecha esta aclaración se comprende que al hablar de la tradición del derecho de herencia no nos referimos a aquella adquisición del dominio por parte el heredero, sino a la transferencia de todo o parte de esta universalidad que hace el heredero en favor de terceros. Y hablamos de universalidad, porque si enajena especies o cuerpos ciertos que integran la herencia, obviamente la tradición de cada uno de ellos se practicará en la forma correspondiente a la naturaleza de cada bien.

Pero se plantean algunas dudas en esta materia por las circunstancias conocidas de que la tradición adopta distintas formas según se trate de bienes raíces o muebles, y que la herencia es una universalidad jurídica que, en cuanto tal, tiene una naturaleza sui generis que no admite la calificación de mueble ni inmueble. Siendo así, ¿a cual régimen debe someterse su tradición? Precisamente esta naturaleza especial sugiere que deben aplicarse al caso las reglas generales y, por ende, que la tradición se efectuará mediante cualquier forma de entrega del bien, real o ficta, aunque comprenda uno o más inmuebles, porque el requisito de la inscripción en el Registro de la Propiedad es una modalidad restricta y especial reservada por el artículo 721 solamente para los bienes raíces. Ahora bien, siendo esta es la conclusión más ajustada al rigor técnico, la práctica aconseja inscribir las transferencias en el Registro de la Propiedad con el objeto de darles la publicidad que contribuye a la seguridad de terceros respecto de la titularidad de quien enajena.

<sup>33</sup> Resolución de la Corte Suprema de Justicia, 3ª Sala, del 13 de diciembre de 1989. Gaceta Judicial Tomo Vol.7,p. 1.927.

Art. 724. Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los Arts. 721 y siguientes, servirá de título esta sentencia y, se inscribirá en el respectivo Registro o Registros.

De conformidad con el Art.623 del Código de Procedimiento Civil: "Para efectuar la inscripción se exhibirá al Registrador copia auténtica del título respectivo y, de la disposición judicial, en su caso.- La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del Registrador"<sup>34</sup>.

Según el Art.726 del Código Civil: "La inscripción de un testamento comprenderá la fecha de su otorgamiento; el nombre, apellido y domicilio del testador; los nombres, apellidos y domicilios de los herederos o legatarios que la solicitaren, expresando sus cuotas, o los respectivos legados.- La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo y, copia literal de la parte dispositiva.- La inscripción de un acto legal de partición comprenderá la fecha de este acto, el nombre y apellido del juez partidor y la designación de las partes o hijuelas

pertenecientes a los que la soliciten. Las inscripciones antedichas se conformarán, en lo demás, a lo prevenido en el artículo precedente"<sup>35</sup>. Tal como lo dispone el Art. 727 del Código Civil "Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva <sup>36</sup>

<sup>34</sup> CÓDIGO Civil Art.623: **Inscripción.**

<sup>35</sup> CÓDIGO Civil Art.726: **Inscripción de Testamentos, Sentencias y Particiones.**

<sup>36</sup> CÓDIGO Civil Art.727: **Transferencia de Derechos Inscritos.**

□

De conformidad con el Art.1263 del Código Civil "Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el Registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere y, por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón.- Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia, por acto entre vivos, de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes y que se refieran a inmuebles no inscritos"<sup>37</sup>.

Art. 710. "Si la inscripción a minutas o documentos que no se guardan en el registro o protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas o documentos en el archivo del Registrador, bajo su custodia y responsabilidad, salvo lo que dispone la ley sobre documentos de crédito".

El Código Civil en el Art. 711 exige la sujeción a la Ley de Registro: "La Ley de Registro e Inscripciones determina, en lo demás, los deberes y funciones del Registrador y la forma y solemnidades de las inscripciones".

De conformidad con el Art.712 del Código Civil: "Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena"<sup>38</sup>, como bien señala el Dr. Juan Larrea Holguín en este artículo se exige la inscripción de los títulos para la transferencia del dominio u otros derechos cuando la ley lo prescribe, pues, es la inscripción el modelo sin el cual el título no produce el efecto translaticio del correspondiente derecho.

La tradición de los derechos personales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 733, la tradición de los derechos personales se efectúa por la entrega del título, hecha por el cédeme al cesionario, regla que aparece reiterada por el artículo 1868, ubicado en el Título XXIV del Libro Cuarto, que trata de la cesión de derechos: La cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no produce

<sup>37</sup> **CÓDIGO Civil, Art.728: Transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos**

<sup>38</sup> **CÓDIGO Civil, Art.712: Inscripciones defectuosas.**

Efecto entre el cédeme y el cesionario sino en virtud de la entrega del título.

No obstante la aparente claridad de estas normas, Claro Solar advierte que la tradición opera por la entrega del título solamente en los casos en que el derecho personal conste en un título, porque si se trata de un derecho que emana de un contrato verbal puede ser transferido por su titular a un tercero, aunque no tenga un instrumento en que conste su existencia.

Sin embargo de que la transferencia de dominio del derecho personal tiene lugar por la entrega del título, tal como lo expresan los artículos 733 y 1868, para que este cambio de propietario produzca efectos frente al deudor y terceros, es necesario que se cumplan las normas sobre cesión de derechos personales del ya mencionado Título XXIV del Libro Cuarto, entre ellas, la notificación de la cesión al deudor, o su aceptación (artículo 1869).

## **2.7. ANÁLISIS RESPECTO DE LA NECESIDAD QUE LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD PASEN A SER PARTE DE LAS CORTES DE JUSTICIA O DE LAS MUNICIPALIDADES EN EL ECUADOR**

El exceso de demandas concernientes a inscripción, despacho de documentos y muchas otras diligencias se convierten en una ardua tarea para empleados y el mismo registrador, lo que entorpece una mejor transparencia y servicio a la sociedad. Con estas deducciones bien se podría proponer:

- \* Sería conveniente recomendar que las registradurías pasen a ser parte de la administración municipal de cada cantón; aquí considero que encontraríamos una mejor atención de celeridad y eficiencia, se evitaría el enriquecimiento ilícito de los Registradores de la Propiedad en el País porque esta función es monopolio de una sola persona que acapara con todo y no tienen que dar cuenta a nadie de los ingresos económicos que se perciben por inscripción y despacho de documentos.

- El Registrador de la Propiedad y más empleados pasarían a ser empleados con sueldo fijo, de la administración municipal, considerando personalmente que las Registradurías de la Propiedad sea una o varias pasen a depender del Municipio del cantón correspondiente y el dinero que ingrese de éstas pasará en beneficio de la colectividad que es más beneficioso que en los actuales momentos en donde todas las ganancias por cobros pasan a beneficio personal del Registrador normándose un cobro justo a todos los usuarios por parte del municipio. Teniendo la posibilidad de haber más de un registrador repartido por parroquias o por límites de la ciudad para que cada registrador tenga su territorio de acción no invadiéndose unos a otros en su territorio designado.

Lo argumentado anteriormente se fundamenta en la Ley Orgánica de Régimen Municipal que, en su Título VI trata de los impuestos y, específicamente en el Art. 313 "Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales los siguientes:

1. El impuesto sobre la propiedad urbana;
2. El impuesto sobre la propiedad rural.. ."39.

El añadido segundo al artículo 314 Art.... (314.2) exige la actualización de catastros: "Las municipalidades mantendrán, actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado"<sup>40</sup>.

Además en el Art. ... (314.3) se determinan los elementos para establecer el valor de la propiedad: "El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.- Para establecer el valor de la propiedad se considerarán, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

<sup>39</sup> LEY Orgánica de Régimen Municipal Art.313: Clases de impuestos municipales

<sup>40</sup> LEY Orgánica de Régimen Municipal Art...(314.2): Actualización de los Catastros.

- a. El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b. El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Según el Art. ... (314.4) "Las municipalidades *realizarán*, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo"<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> LEY Orgánica de Régimen Municipal Art...(314.4); Actualización de avalúos.

De conformidad con el Art. ... (314.5) "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional"<sup>42</sup>.

Según el Capítulo II del Título VI de la Ley Orgánica de Régimen Municipal se puede constatar el impuesto a los predios urbanos: "Las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley.- Los límites de las zonas urbanas, a los efectos de este impuesto, serán determinados por el Concejo, previo informe de una comisión especial que aquél designará, de la que formará parte un representante del Centro Agrícola Cantonal respectivo.- Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad de su valor comercial.. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales como los de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante".

Además La Ley Orgánica de Régimen Municipal determina en el Art. 316 los factores para el avalúo de la propiedad urbana; mientras que el Capítulo III regula el impuesto a los predios rurales que, de conformidad con el Art.338 "Las propiedades situados fuera de los límites establecidos en el artículo 315 de esta Ley son gravadas por el impuesto predial rural. Los elementos que integran esta propiedad son: tierras, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos..."

<sup>42</sup> LEY Orgánica de Régimen Municipal Art... (314.5): Monto del Impuesto predial.

Con las anteriores disposiciones transcritas se nota claramente el Marco Referencial que para la inscripción en los Registros de la Propiedad facilita la Ley Orgánica del Régimen Municipal por lo que parece que me he pronunciado con acierto al pretender sugerir que las registraduría de la propiedad pasen a formar parte de las Municipalidades como departamento de los impuestos de los predios urbanos y rurales.

## CAPITULO III

### ENCUESTAS Y ENTREVISTAS A PROFESIONALES Y USUARIOS

#### 3.1. APLICACIÓN DE ENCUESTAS Y ENTREVISTAS A PROFESIONALES DEL DERECHO Y USUARIOS DE LA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD

El análisis de las 30 entrevistas aplicadas a Profesionales del Derecho en el cantón Guaranda se sujeta a lo previsto en el proyecto.

PREGUNTA 1. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.....

| Creación de más de una Registraduría | f  | %      |
|--------------------------------------|----|--------|
| SI                                   | 25 | 83.33  |
| NO                                   | 5  | 16.67  |
| TOTAL                                | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas  
Elaboración del autor.

Según el 83.33% de entrevistados si hay la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; mientras que para el 16.67% no.

PREGUNTA 2. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?

| Se debe realizar un estudio sistemático | f  | %      |
|---|----|--------|
| SI                                      | 24 | 80.00  |
| NO                                      | 6  | 20.00  |
| TOTAL                                   | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas  
Elaboración del autor.

El 80% de entrevistados creen que si se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad; mientras que el 20% creen que no.

PREGUNTA 3. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad?  
SI ( ) NO ( ) ¿Porqué?.....

| Debe conocerse que la R.P. es suficiente | f  | %      |
|--|----|--------|
| SI                                       | 22 | 73.33  |
| NO                                       | 8  | 26.67  |
| TOTAL                                    | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas  
Elaboración del autor.

Para el 73.33% de entrevistados si considera se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad; para el 26.67% que no.

PREGUNTA 4. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Para qué? .....

Existe necesidad de crear más R.P

|       |    |        |
|-------|----|--------|
| SI    | 21 | 70.00  |
| NO    | 9  | 30.00  |
| TOTAL | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas

Elaboración del autor.

El 70% creen que si es factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; el 30% que no.

PREGUNTA 5. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?

| Proponer un proyecto de cambios | f  | %      |
|---------------------------------|----|--------|
| SI                              | 20 | 66.67  |
| NO                              | 10 | 33.33  |
| TOTAL                           | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas

Elaboración del autor.

El 66.67% de entrevistados consideraron que si es factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional; el 33.33% que no.

PREGUNTA 6. ¿Considera Ud., que las Registraduría de la Propiedad deben pasar a:

- La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )
- La Administración Municipal ( )

| La Registraduría de la Propiedad debe pasar a:         | f  | %      |
|--|----|--------|
| La administración de las Cortes Superiores de Justicia | 8  | 26.67  |
| La Administración Municipal                            | 22 | 73.33  |
| TOTAL  | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas Elaboración del autor.

Según el 26.67% de entrevistados consideran que las Registraduría de la Propiedad deben pasar a la administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia; mientras que el 73.33% a la Administración Municipal.

FREGUNTA 7. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registraduría de la Propiedad en el mismo cantón? SI ( )  
NO ( ).

| No permite la creación de 2 ó más | f  | %      |
|-----------------------------------|----|--------|
| SI                                | 16 | 53.33  |
| NO                                | 14 | 46.67  |
| TOTAL                             | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas Elaboración del autor.

El 53.33% de entrevistados si conocen que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registraduría de la Propiedad en el mismo cantón; mientras que el 46.67% no.

PREGUNTA 8. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Es conveniente plantear reformas | f  | %      |
|----------------------------------|----|--------|
| SI                               | 23 | 76.67  |
| NO                               | 7  | 23.33  |
| TOTAL                            | 30 | 100.00 |

Fuente: Entrevistas Elaboración del autor.

El 76.67% de entrevistados creen que si es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad; mientras que el 23.33% no.

El análisis de las 30 encuestas aplicadas a usuarios de la Registraduría de la Propiedad del cantón Guaranda se sujeta a lo estipulado en el Proyecto.

PREGUNTA 1. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.....

| Creación de más de una Registraduría de la Propiedad | f  | %      |
|--|----|--------|
| SI   | 26 | 86.67  |
| NO   | 4  | 13.33  |
| TOTAL  | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas  
Elaboración del autor.

Según el 86.67% de usuarios de la Registraduría de la Propiedad creen que si hay la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; mientras que para el 13.33% no.

PREGUNTA 2. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.....

| Se debe realizar un estudio sistemático | f  | %      |
|---|----|--------|
| SI                                      | 25 | 83.33  |
| NO                                      | 5  | 16.67  |
| TOTAL                                   | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas Elaboración  
del autor.

El 83.33% de encuestados creen que si se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registraduría de la Propiedad; mientras que el 16.67% creen que no.

PREGUNTA 3. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.

| Debe conocerse que 1 Registraduría de la Propiedad es suficiente en cantones | f  | %      |
|--|----|--------|
| SI   | 23 | 76.67  |
| NO   | 7  | 23.33  |
| TOTAL  | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas. Elaboración

del autor.

Para el 76.67% de encuestados si considera se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad; para el 23.33% que no.

PREGUNTA 4. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Para qué? .....

| Existe necesidad de crear más R.P. | f  | %      |
|------------------------------------|----|--------|
| SI                                 | 22 | 73.33  |
| NO                                 | 8  | 26.67  |
| TOTAL                              | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas. Elaboración

del autor.

El 73.33% de usuarios de la Registraduría de la Propiedad creen que si es factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; el 26.67% que no.

PREGUNTAS 5. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Proponer un proyecto de cambios | f  | %      |
|---------------------------------|----|--------|
| SI                              | 21 | 70.00  |
| NO                              | 9  | 30.00  |
| TOTAL                           | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas. Elaboración del autor.

El 70% de encuestados consideraron que si es factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional; el 30% que no.

PREGUNTA 6. ¿Considera Ud., que las Registraduría de la Propiedad deben pasar a:

- La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )
- La Administración Municipal ( )

| La Registraduría de la Propiedad debe pasar a:         | f  | %      |
|--|----|--------|
| La administración de las Cortes Superiores de Justicia | 9  | 30.00  |
| La Administración Municipal                            | 21 | 70.00  |
| TOTAL  | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas Elaboración del autor.

Según el 30% de encuestados consideran que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a la administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia; mientras que el 70% a la Administración Municipal.

PREGUNTA 7. ¿Conoce Ud., que la *Ley Orgánica de la Función Judicial* no permite la creación de dos o más Registradillas de la Propiedad en el mismo cantón? SI ( ) NO ( )

| No permite la creación de 2 ó más | f  | %      |
|-----------------------------------|----|--------|
| SI                                | 17 | 56.67  |
| NO                                | 13 | 43.33  |
| TOTAL                             | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas. Elaboración del autor.

El 56.67% de encuestados si conocen que la *Ley Orgánica de la Función Judicial* no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón; mientras que el 46.67% no.

PREGUNTA 8. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la ley *Orgánica de la Función Judicial*, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad SI ( ) NO ( ) ¿Por

| Es conveniente plantear reformas | f  | %      |
|----------------------------------|----|--------|
| SI                               | 24 | 80.00  |
| NO                               | 6  | 20.00  |
| TOTAL                            | 30 | 100.00 |

Fuente: Encuestas. Elaboración de! autor.

El 80% de encuestados creen que sí es conveniente que se planteen reformas a la *Ley Orgánica de la Función Judicial*, para lograr un mejor servicio y eficacia a la que e! 23.33% no.

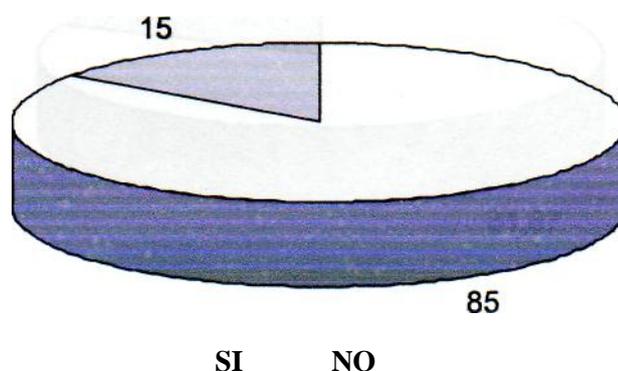
### 3.2, REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA INVESTIGACIÓN EL CAMPO

PREGUNTA 1. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de mas de una registraduría de la Propiedad en tos cantones con alta densidad poblacional? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?,

| Creación de más de una Registraduría | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|--------------------------------------|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|                                      | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SI                                   | 25            | 41.67 | 26       | 43.33 | 51    | 85     |
| NO                                   | 5             | 8.33  | 4        | 6.67  | 9     | 15     |
| TOTAL                                | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas  
Elaboración del autor.

GRÁFICO N° 1



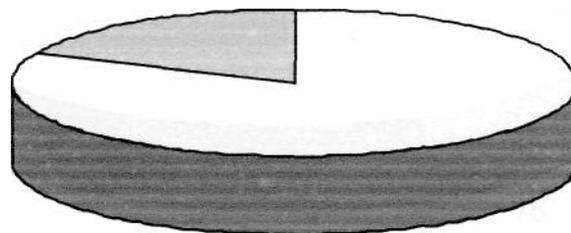
Según el 85% de investigados si hay la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; mientras que para el 15% no.

PREGUNTA 2. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Se debe realizar un Estudio Sistemático | PROFESIONALES |   | USUARIOS |    | TOTAL |    |        |
|---|---------------|---|----------|----|-------|----|--------|
|   | f             | r | %        | f  | %     | f  | %      |
| SI                                      | 24            |   | 10.00    | 25 | 41.67 | 49 | 81.67  |
| NO                                      | 6             |   | 40.00    | 5  | 8.33  | 11 | 18.33  |
| TOTAL                                   | 30            |   | 50.00    | 30 | 50.00 | 60 | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas Elaboración del autor.

**GRÁFICO N° 2**



18,33

81,67

SI NO

El 81.67% de investigados creen que si se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad; mientras que el 18.33% creen que no.

PREGUNTA 3. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad?

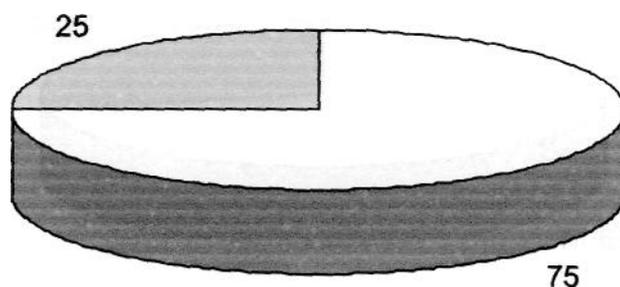
SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Debe conocerse si es suficiente 1 Registraduría | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|---|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|   | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SI  | 22            | 36.67 | 23       | 38.33 | 45    | 75.00  |
| NO  | 8             | 13.33 | 7        | 11.67 | 15    | 25.00  |
| TOTAL   | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas

Elaboración del autor.

**GRÁFICO N° 3**



**SI NO**

Para el 75% de investigados si consideran se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad; para el 25% que no.

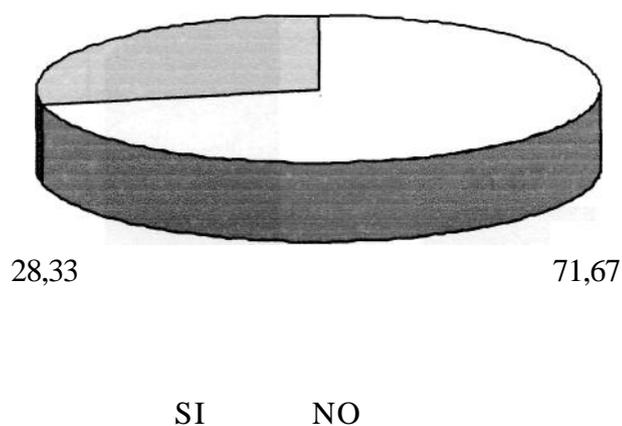
PREGUNTA 4. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Para qué?.....

| Necesidad de crear más de una Registraduría | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|---|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|   | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SÍ  | 21            | 35.00 | 22       | 36.67 | 43    | 71.67  |
| NO  | 9             | 15.00 | 8        | 13.33 | 17    | 28.33  |
| TOTAL                                       | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas Elaboración del autor.

GRÁFICO N° 4



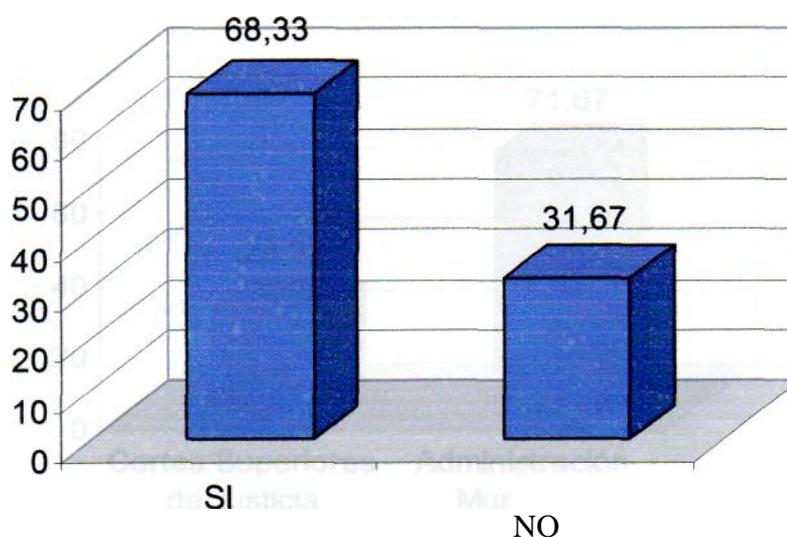
El 71.67% de investigados creen que si es factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional; el 28.33% que no.

PREGUNTA 5. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional?  
SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Cambios a Ley Orgánica<br>Para creación de más R.P. | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|---|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|   | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SI  | 20            | 33.33 | 21       | 35.00 | 41    | 68.33  |
| NO  | 10            | 16.67 | 9        | 15.00 | 19    | 31.67  |
| TOTAL   | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas Elaboración del autor.

GRÁFICO N° 5



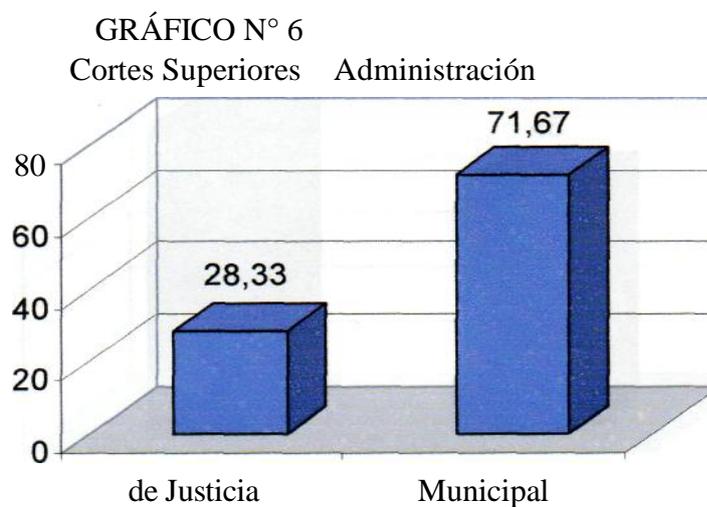
El 68.33% de investigados consideraron que si es factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional; el 31.67% que no.

PREGUNTA 6. ¿Considera Ud., que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a:

- La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )
- La Administración Municipal ( )

| La Registraduría de la Propiedad debe pasar a: | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|--|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|  | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| Cortes Superiores de Justic                    | 8             | 13.33 | 9        | 15.00 | 17    | 28.33  |
| Administración Municipal                       | 22            | 36.67 | 21       | 35.00 | 43    | 71.67  |
| TOTAL  | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas Elaboración del autor.



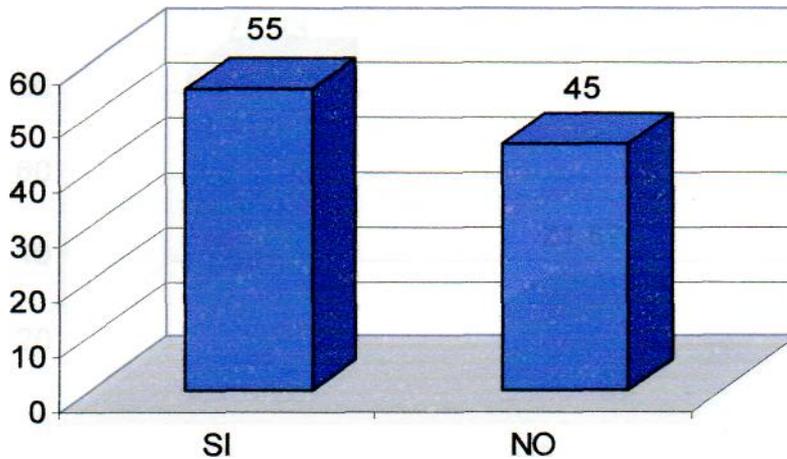
Según el 28.33% de investigados consideran que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a la administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia; mientras que el 71.67% a la Administración Municipal.

PREGUNTA 7. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón? SI ( ) NO ( )

| No permite la creación de 2 ó más Registradurías | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|--|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|  | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SI   | 16            | 26.67 | 17       | 28.33 | 33    | 55.00  |
| NO   | 14            | 23.33 | 13       | 21.67 | 27    | 45.00  |
| TOTAL  | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas Elaboración del autor.

GRÁFICO N° 7



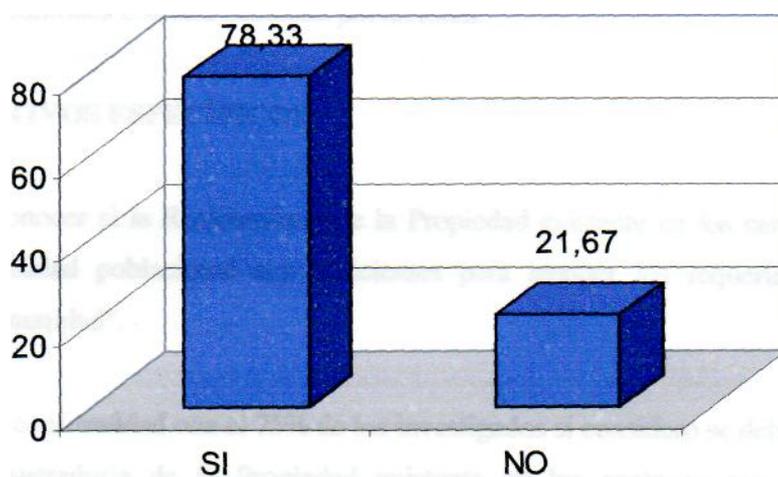
El 55% de investigados si conocen que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón; mientras que el 45% no.

PREGUNTA 8. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad? SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

| Es conveniente plantear Reformas a la Ley O. | PROFESIONALES |       | USUARIOS |       | TOTAL |        |
|--|---------------|-------|----------|-------|-------|--------|
|  | f             | %     | f        | %     | f     | %      |
| SI   | 23            | 38.33 | 24       | 40.00 | 47    | 78.33  |
| NO   | 7             | 11.67 | 6        | 10.00 | 13    | 21.67  |
| TOTAL  | 30            | 50.00 | 30       | 50.00 | 60    | 100.00 |

Fuente: Encuestas y entrevistas  
Elaboración del autor.

GRÁFICO N° 8



El 78.33% de entrevistados y encuestados creen que si es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad; mientras que el 21.67% no.

### 3.3. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS E HIPÓTESIS

La verificación de los objetivos que quedaron planteados en el proyecto se la realiza en base de los datos y resultados de la investigación de campo con lo cual aspiro a demostrar que los he cumplido:

**OBJETIVO GENERAL.** "Realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador". La doctrina me ha ayudado a cumplir este objetivo general si se observa detenidamente los cuatro capítulos de esta tesis; pero además la investigación de campo me permite afirmar según el 85% de investigados que si hay la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- 1) "Conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad".

De conformidad con el 75% de los investigados si considero se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional es suficiente para atender los requerimientos de su comunidad.

- 2) Demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional para un mejor y eficiente servicio a la comunidad.

Según el 85% de investigados creen que si hay la necesidad de que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional.

3) Proponer un proyecto de cambios y reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en esta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional o que pasen a la administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia o a la Administración Municipal, con ello se logrará una mejor eficiencia en cuanto a este servicio

El 68.33% de investigados consideraron que si es factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional. Según el 28.33% de investigados consideran que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a la administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia; mientras que el 71,67% a la Administración Municipal

ENUNCIADO DE LA HIPÓTESIS: "La Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón, esta realidad afecta a los cantones con alta densidad poblacional como: Quito, Guayaquil, Ambato, Cuenca y otras ciudades del país. Con tal razón es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad\*'. "

Si utilizamos el procedimiento teórico deductivo y con él manejamos la razón y la lógica como instrumentos de trabajo podemos comprobar que- el enunciado de la hipótesis resultó ser verdadero porque el 55% de investigados si conocen que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón. El 78,33% de entrevistados y encuestados creen que si es conveniente que se planteen, reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr *un* mejor servicio y eficacia a la sociedad.

### **3.4. CRITERIO JURÍDICO DOCTRINARIO RESPECTO DE LAS REGISTRADURAS DE LA PROPIEDAD PARA QUE PASEN A LAS MUNICIPALIDADES DEL ECUADOR**

El Registrador de la Propiedad y Registrador Mercantil deben ser funcionarios municipales que intervengan en la Ley Orgánica del Régimen Municipal.

Para la tradición del inmueble, el tratadista Monseñor Juan Larrea Holguín dice que la tradición de inmuebles se verifica única y exclusivamente con la inscripción efectiva del título en el Registro de la Propiedad correspondiente. Así si se vende, permuta o dona, un inmueble habrá que inscribir el Título en el Registro de la Propiedad y esa inscripción obra la tradición y transfiere el dominio, por tanto, además de la inscripción del inmueble se debe entregar materialmente la cosa a quien la adquiere y si hubiere resistencia a hacerlo, el adquirente podrá obligar a la entrega mediante la acción judicial correspondiente.

#### **QUE DERECHOS DEBEN INSCRIBIRSE EL Dr. Juan Larrea Holguín determina los siguientes:**

1. El Dominio;
2. El usufructo;
3. El Uso;
4. La habitación,
5. Las servidumbres;
6. Las hipotecas sobre bienes inmuebles;
7. La constitución y la Transferencia de la propiedad horizontal;
8. Las concesiones mineras.

El mencionado tratadista señala, que el derecho de herencia no requiere inscripción para transferir el dominio aunque recaiga sobre inmuebles, porque AQUÍ el heredero no recibe por tradición y por eso no necesita inscribir su derecho para adquirir.

**- El Principio de Legalidad del Registro de la Propiedad.** El Art II de la Ley de Registro de inscripciones señala: "Son deberes y atribuciones del Registrador: a. Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo regarse o hacerlo en los casos siguientes:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
2. Si los impuestos causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón;
4. Si el título o documento que se traía de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

La negativa del Registrador contará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitando, expresando con precisión y claridad las razones en que se funden. De la negativa del Registrador se podrá acudir al Juez competente quien luego de examinar de la solicitud del interesado y las causas de la negativa dictara su resolución, la que será notificada al registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

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

En el caso de que la negativa de Registrador se funde en la causal constante en el ordinal segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador. Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal.

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

- b.- Lleva un Inventario de los Registros, libres y demás documentos pertinentes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la secretaria de la Corte Superior del respectivo distrito dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año.
- c.- Lleva, con sujeción a las disposiciones de esta ley, los libros denominados Registro de Propiedad de Gravámenes, Registro mercantil, registro Interdicciones y Prohibiciones de enajenar a los demás que determine la ley.

- d.- Anotar en el libro denominado Repertorio los título o documentos que se le presente para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar en numero de inscripción efectuadas en el día y firmando la diligencia.
- e.- Conferir certificados con arreglo a esta Ley;
- f.- Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la oficina y ,
- g.- Lo demás que la ley le imponga

Al respecto el Dr., Telmo Andrade Tapia, Registrador de la propiedad del cantón Quito en una conferencia sustentada en el Colegio de Abogados, cuando lo presidía tan dignamente el Sr. Dr. Raúl Izurieta Mora Bowen. En este artículo de la Ley del Registro tiene plena vigencia el principio de legalidad puesto que el registrador al examinar el contrato o diligencia a registrarse tiene que efectuar una verdadera calificación verdadera calificación del contrato o diligencia presentada. Ahí es donde tiene examinar el documento a la luz de toda la legislación aplicable al caso. Ahí tiene que establecer si toda la contratación del inmueble ubicado en el sector urbano a más de las normas generales de la contratación, debe ver si ha cumplido con la Ley de Régimen Municipal, si se ha dado plena aplicación de lo legislado en las ordenanzas municipales, etc."

El Dr. Simón Gorozabel Vélez, Registrador de la Propiedad de Portoviejo, agrega al respecto "El Derecho Registral Inmobiliario Ecuatoriano se fundamenta en los principios de Legalidad, tracto sucesivo, prioridad, rogación, especialidad, exactitud, legitimidad y fe pública entre otros. El principio de legalidad lo contempla el Art. 11 de la Ley de Registro de Inscripciones, así el Registrador de la Propiedad debe cumplir este principio y de este modo se garantiza al usuario que sus derechos estén debidamente protegidos, por tal el Registrador cuando se le presenta una escritura pública de compraventa tiene que calificar dicho contrato, verificando que las cláusulas que se refieren a los contratantes, a los Antecedentes, al Objeto, al Precio, a la Aceptación entre otros, he aquí la importancia de este funcionario".

Recalco que la tradición de inmuebles es exclusivamente simbólica, la única manera de realizarla, consiste en la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad, por ello la importancia de este funcionario.

- El Registro de la Propiedad del Cantón Quito: El Sr. Dr. Enrique Echeverría, en un artículo publicado en el Diario "El Comercio" de esa ciudad, dijo al respecto lo siguiente: "No, necesariamente, toda entidad pública es deficiente. Observemos, entre varios ejemplos, el

Registrador de la Propiedad de Quito. Era una oficina muy modesta, dirigida en la práctica por un hombre de excepcional memoria, tanta que conocía la historia de casi toda la propiedad y sus distintos dueños: se llamó Miguel Guarderas. Hace veintiséis años comenzó a ingresar el dinero del petróleo y, la gente, a construir casas y edificios. Se abrió paso el sistema de "propiedad horizontal" y, en lugar de casa, se compró departamento independiente. El Registro de la Propiedad tuvo que afrontar un crecimiento inusitado, pero coincidió en los últimos años con la presencia de un administrador que, sin necesidad de Ley de Modernización, inició el uso de computación Es lo más moderno de la Función Judicial.

Hoy esta avanzado a la instalación y puesta en funcionamiento de una red local de computadoras personales con siete estaciones de trabajo y dos impresora:, y rnodems de comunicaciones, Despachos los certificados con rapidez, y. lo que es, de mayor importancia con datos ciertos y seguros. ¿En que terminaría Ja compra de y una casa, terreno o departamento, si el registro de la propiedad concede certificado con eL nombre de un dueño Que ya no e\*, por que lo vendió; o indicando que no hay hipoteca o gravamen, si en realidad lo hay. El nuevo plan de modernización incluye la facción de índices de propietarios, de prohibiciones sobre cada propiedad, inscripción de escritura\* publicas y hasta la creación de archivos ultramodernos sobre cada propiedad del cantón Quito.

La tradición sujeta a modalidades, como ocurre generalmente con los actos jurídicos, la tradición puede ser pura simple, evento en el cual produce su efecto adquisitivo sin alteraciones: o sujeta a modalidades, en cuyo caso tienen lugar las modificaciones amplias de cada modalidad. El artículo "15 sería la que la tradición puede transferir el dominio bajo condición suspensiva o resolutoria, con tal que se expreso.

1) Tradición sujeta a condición

En este caso la EXISTENCIA de la condición suspende la adquisición del dominio hasta que se verifique el hecho en que aquella consiste

2) Tradición sujeta a condición resolutoria

En presencia de una condición de este Upo se produce la adquisición del dominio por el adquirente, pero queda sujeto a la contingencia de perderlo si se verifica el hecho en que consiste dicha condición.

3) Tradición sujeta a plazo.

Según el artículo 716 se puede pedir la tradición de iodo aquello que se deba, desde que no haya plazo pendiente para su pago, salvo que intervenga disposición judicial c» contrario, Por consiguiente, pendiente el plazo no celebrarse la tradición

Esta adquisición sujeta a resolución se produce en los casos; del pacto de retroventa artículo 1848: Por el pacto de retroventa en vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, entregando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que haya costado la compra); en el evento de la condición resolutoria tácita el artículo 1532 en los contratos bilaterales va envuelta la resolución resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado); y en la propiedad fiduciaria o fideicomiso que es precisamente aquella sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición (artículo 767 s. Con todos los argumentos anteriormente señalados se clasifica la necesidad de transferir el Registro de la Propiedad a los Municipios por los principios, que lo fundamental

## **CAPÍTULO IV**

# **CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROYECTOS DE REFORMAS**

Concluidas la investigación doctrinal, el marco referencial de la legislación nacional y la de campo creo estar en la capacidad de entregar las siguientes conclusiones, recomendaciones y proyecto de reformas a la Ley Orgánica de la Fundación Judicial de las Registraduría de la Propiedad,

### **4.1. CONCLUSIONES**

1 . Según el mas alto porcentaje de investigados se concluye que si conoce que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registraduría de la Propiedad en el mismo cantón, porque así lo estipula en su- Art. 133.

2<sup>a</sup>, Concluyo con el criterio del 85% de investigados que manifiestan que si hay la Necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la propiedad en los cantones de alta densidad poblacional.

3<sup>J</sup>, Si el más alto porcentaje de investigados consideraron que se debe conocer si las Registraduría de la Propiedad existentes en los cantones cotí alta densidad poblacional son suficientes para atender los requisitos de su comunidad, la conclusión es de que no porque se ven abarrotadas de usuarios y empleados que no se alcanzan a satisfacer los pedidos.

4<sup>J</sup>. Si tomamos en cuenta la diversidad de criterios de la mayoría? un investigados las Registraduría de la Propiedad deben pasar a la Administración Municipal, toda vez que la Ley Orgánica del Régimen Municipal facilita el Marco Legal y la Municipalidades ya tienen organizado el cobro de impuestos de predios urbanos 3 rurales.

## **4.2. RECOMENDACIONES**

1\*. Tomando en cuenta los criterios del más alto porcentaje de investigados recomiendo el texto de esta tesis con el que demuestro la realización del estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad.

2\*. Con los criterios del más alto porcentaje de investigados recomiendo tomar en cuenta que si es factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional.

3\*. El más alto porcentaje de investigados recomienda y me sumo a sus criterios de que si es factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional; pero además se adjuntarán dos proyectos más que reformen tanto la Ley de Registro como la Orgánica de Régimen Municipal.

4'. Como el más alto porcentaje de entrevistados y encuestados se pronunciaron por la conveniencia que debe plantearse reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad, trasladando las Registradurías de la Propiedad como unidades municipales.

## **4.3. PROYECTO DE REFORMAS A LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL RESPECTO DE LAS REGISTRADURÍAS DE LA PROPIEDAD.**

**Proyecto de Reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial.**

**N°001**

**H CONGRESO NACIONAL**

**CONSIDERANDO:**

Que el Art.133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial ordena que en cada cantón habrá un Registrador de la Propiedad;

Qué no permite que en los cantones donde exista una alta densidad poblacional haya otras Registradurías de la Propiedad;

En uso de las atribuciones que le concede el numeral cinco del Art.130 de la Constitución Política de la República del Ecuador,

**ACUERDA:**

Dictar una Ley Reformativa al Art.133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial que diga:  
Art.1. Añádase un innumerado al Art.133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial, así  
Art... (133.1) "Se permite la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional.

Dado, en el Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones del H. Congreso Nacional del Ecuador, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil cinco.

**Ornar Quintana**

**PRESIDENTE DEL CONGRESO NACIONAL EL  
SECRETARIO GENERAL DEL CONGRESO NACIONAL**

**Proyecto de Reformas a la Ley de Registro**

**H CONGRESO NACIONAL****CONSIDERANDO:**

Que el Art.2 de la Ley di- Registro, al señalar la ubicación determinada que en cada cabecera de cada **cantón habrá una** oficina de un Registrador

**Que** en esa disposición **no está** claro si la **Registraduría** se adjudicará **ti** la Función Judicial o a las Munici-palidades.

En uso de las atribuciones que le concede el numeral cinco del Art. 130 **de** la **Constitución** Política de la **República** del Ecuador,

**ACUERDA;**

Dictar una Ley **Reformatoria** a la *Ley* de registro **específicamente** al Art.2 que determina la ubicación, así"

Art.1 Por el Art.2 de la Ley de Registro léase: Art.2 Ubicación. En cada concejo cantonal habrá una unidad municipalidad a cargo de un Registrador Municipal en la que se llevaran los registros de las **inscripciones a que se** refiere el Art. I de la Ley de Registas.

Dado, con el Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones del El Congreso Nacional del Ecuador, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil cinco,.

**Ornar Quintana**

**PRESIDENTE3 DEL CONGRESO NACIONAL**

**EL SECRETARIO GENERAL DEL CONGRESO NACIONAL**

**Proyecto de Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Municipal**

N° 003

H CONGRESO NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que la Constitución garantiza de manera irrestricta el derecho de la persona a un debido proceso en el que no tendrá límite su derecho a la defensa.

Que el Art. 1 de la Constitución Política de la República del Ecuador procede a determinar la "administración descentralizada", pero toca a las leyes secundarias regular dicho principio.

Que el Art. 30 de la misma Constitución dispone que "la propiedad constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía.- Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso y, permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo";

Que de conformidad con lo que manda el Art. 225 de la misma Constitución: "El Estado impulsará mediante la descentralización y la desconcentración, el desarrollo armónico del país, el fortalecimiento de la participación ciudadana y de las entidades seccionales, la distribución de los ingresos públicos y de la riqueza";

Que según el Art. 226 de la Carta Magna "las competencias del gobierno central podrán descentralizarse... no podrá haber transferencia de competencias sin transferencia de recursos, sin las competencias.- La descentralización será obligatoria cuando una entidad seccional la solicite y tenga capacidad operativa para asumirla;

Que de conformidad con el Art. 228 de la Constitución, los gobiernos seccionales autónomos como los concejos municipales y en uso de su facultad legislativa podrán dictar ordenanzas, crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras;

El H. Congreso Nacional, en uso de las atribuciones que le concede el numeral 5 del Art. 130 de la Constitución Política de la República del Ecuador

#### ACUERDA:

Expedir la siguiente Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, específicamente al Art.350, así: Art.1. Añádase un inciso tercero al Art.350 que trata de la remisión de información por notarios y registradores: (inciso 3°). Por lo previsto en las Reformas del Art.133 de la Ley Orgánica de la Función Judicial; de lo dispuesto en el Art. 2 reformado de la Ley de Registro, créase una Unidad Municipal a cargo de un Registrador Municipal, en la que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art.1 de la Ley de Registros.

Dado, en el Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones del H. Congreso Nacional del Ecuador, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil cinco.

**Ornar Quintana**

**PRESIDENTE DEL CONGRESO NACIONAL**

**EL SECRETARIO GENERAL DEL CONGRESO NACIONAL**

UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA  
 ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS  
 ENCUESTAS A USUARIOS DE LA REGISTRADURÍA  
 DEL CANTÓN GUARANDA.

SEÑOR:

Como estudioso del Derecho me he propuesto demostrar la "NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL" por lo que le ruego conteste con sinceridad el cuestionario de la presente encuesta.

CUESTIONARIO

1ª. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

2ª. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador?.

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

3ª. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

4ª. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

5ª. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

6ª. ¿Considera Ud., que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a:

- La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )

- La Administración Municipal ( )

7ª. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón?

SI ( ) NO ( )

8ª. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad?

SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

GRACIAS POR SU GENEROSA COLABORACIÓN

ANEXOS UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS ENTREVISTAS A  
PROFESIONALES DEL DERECHO

SEÑOR:

Como estudioso del Derecho me he propuesto demostrar la "NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL" por lo que le ruego conteste con sinceridad el cuestionario de la presente entrevista y por su generosa colaboración reciba las gracias por anticipado

CUESTIONARIO

1ª. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

2ª. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador?.

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

3ª. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad?

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

4ª. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI( )NO( ) ¿Para qué? .....

5ª. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional?

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

6ª. ¿Considera Ud., que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a:

- La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )

- La Administración Municipal ( )

7ª. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón?

SI( )NO( )

8ª. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad?

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

## BIBLIOGRAFIA

**BOSSANO, Guillermo**, Manual de derecho Sucesorio, **1 parte**, colección **Esparsa**. **Madrid-España, 1992**.

**CABANELLAS, Guillermo**, **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**, Tomo VII, 20<sup>a</sup> ed., Edit. **Heliasta S.R.L.**, **Buenos Aires, 1986**.

**COELLO. García. Enrique**, Sistema Procesal Civil, **volumen IV UTPL**, **Ciencias jurídicas. 1994**

**DICCIONARIO Jurídico Espasa.- siglo XXI. -editorial Espasa, junio 2001**

**DICCIONARIO Jurídico, distribuidora jurídica nacional, edición 2001.**

**GARCÍA. Falconi José**, Manual de Practica Procesal Civil.-**ED. Distribuidora Jurídica Nacional, 2000. Quito Ecuador.** **GARCÍA. Falconi José**, Despojo Violento, **Editorial Distribuidora Jurídica Nacional.-1999.- Quito-Ecuador** **GONZÁLES, Carlos Emérito**, **Derecho Notarial, Buenos Aires-Argentina, 1971.**

**MERINO Pérez, Gonzalo**, Práctica Forense, **Libro III, Edit. USÍA, Universidad Santo Tomas, Valencia- España.** **OMEBA Enciclopedia Jurídica, Editorial Bibliográfica, Argentina, Buenos Aires 1967.**

**PARRAGUEZ Ruiz, Luis**, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, **volumen I Derechos Reales, Universidad Técnica Particular de Loja, 1999**

**PEÑA, Guzmán Luis Alberto** "Derechos Civil, Derechos Reales Buenos Aires 1979

**RIVAS Cadena, Leonardo** Derecho Civil, estudio del segunde libro, **Quito, 1974**

## LEGISLACION

CÓDIGO Civil, Concordancias, Jurisprudencia, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

CÓDIGO de Comercio, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

CÓDIGO de Procedimiento Civil, LEGISLACIÓN CODIFICADA y Conexa, Concordancias, Jurisprudencia, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

CONSTITUCIÓN Política de la República del Ecuador, Dictada por la Asamblea Nacional, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

LEY Orgánica de la Función Judicial, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

LEY Orgánica de Régimen Municipal, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

LEY de Registro, Actualizada a enero del 2005, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito.

UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA  
 ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS  
 ENTREVISTAS A PROFESIONALES DEL DERECHO

SEÑOR:

Como estudioso del Derecho me he propuesto demostrar la "NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL" por lo que le ruego conteste con sinceridad el cuestionario de la presente entrevista y por su generosa colaboración reciba las gracias por anticipado

CUESTIONARIO

1ª. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

2ª. ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador?.  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

3ª. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

4ª. ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Para qué?.....

5ª. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

6ª. ¿Considera Ud., que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a:  
 - La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )  
 - La Administración Municipal ( )

7ª. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón?  
 SI ( ) NO ( )

8ª. ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

ENCUESTAS A USUARIOS DE LA REGISTRADURÍA  
DEL CANTÓN GUARANDA.

SEÑOR:

Como estudioso del Derecho me he propuesto demostrar la "NECESIDAD QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL PERMITA LA CREACIÓN DE MÁS DE UNA REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD EN LOS CANTONES CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL" por lo que le ruego conteste con sinceridad el cuestionario de la presente encuesta.

CUESTIONARIO

1ª. ¿Hay para Ud., la necesidad que la Ley Orgánica de la Función Judicial permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

2ª ¿Cree Ud que se debe realizar un estudio sistemático de la Ley Orgánica de la Función Judicial con respecto a las Registradurías de la Propiedad en el Ecuador?.

SI( )NO( ) ¿Por qué? .....

3ª. ¿Considera Ud., se debe conocer si la Registraduría de la Propiedad existente en los cantones con alta densidad poblacional son suficientes para atender los requerimientos de su comunidad?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué? .....

4ª ¿Cree Ud., factible demostrar que existe la necesidad de crear más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones con alta densidad poblacional?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Para qué? .....

5ª. ¿Considera Ud., factible proponer un proyecto de cambios a la Ley Orgánica de la Función Judicial a fin de que en ésta se permita la creación de más de una Registraduría de la Propiedad en los cantones donde exista una alta densidad poblacional?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.....

6ª. ¿Considera Ud., que las Registradurías de la Propiedad deben pasar a:  
 - La administración de las Cortes Superiores de Justicia de cada provincia ( )  
 - La Administración Municipal ( )

7ª. ¿Conoce Ud., que la Ley Orgánica de la Función Judicial no permite la creación de dos o más Registradurías de la Propiedad en el mismo cantón?  
 SI ( ) NO ( )

8ª ¿Cree Ud., que es conveniente que se planteen reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial, para lograr un mejor servicio y eficacia a la sociedad?  
 SI ( ) NO ( ) ¿Por qué?.....

GRACIAS POR SU GENEROSA COLABORACIÓN

# INDICE

| Contenido  | Págs.     |
|--|-----------|
| Portada  | 1         |
| Autoría  | 2         |
| Certificación  | 3         |
| Cesión de derechos de tesis  | 4         |
| Agradecimiento   | 5         |
| Dedicatoria  | 6         |
| Sumario o esquema de la Tesis  | 7         |
| Introducción   | 9         |
| <b>CAPÍTULO I: GENERALIDADES DE LAS REGISTRADURIAS DE LA</b>   | <b>13</b> |
| <b>PROPIEDAD</b>   | <b>14</b> |
| 1.1 Historia de la Registraduría de la Propiedad   | 17        |
| 1.2 Inicios de la Registraduría de la Propiedad en el Ecuador  | 18        |
| 1.3 Conceptos de Registraduría de propiedad  | 19        |
| 1.4 Funciones que cumplen las Registradurías de la Propiedad   | 21        |
| 1.5 Los bienes inmuebles   | 28        |
| De los documentos, títulos, escrituras y actos sujetos de registros  | 31        |
| <b>CAPÍTULO II: DERECHO REGISTRAL</b>  | <b>32</b> |
| 2.1 La función pública en la Constitución Política de la República del Ecuador                                       | 33        |
| 2.2 La Ley Orgánica de la Función Judicial y los Registros de la Propiedad   | 36        |
| 2.3 Del Registrador de la Propiedad  | 42        |
| 2.4 Requisitos para ser Registrador de la Propiedad  | 44        |
| 2.5 De la Ley de Registraduría de la propiedad y sus funciones que cumple  | 48        |
| 2.6 Análisis crítico respecto de la Registraduría de la Propiedad en el Código Civil.                                | 55        |
| 2.7 Análisis respecto de la necesidad que las Registra   |           |
| <b>CAPÍTULO III: ENCUESTAS Y ENTREVISTAS A PROFESIONALES Y USUARIOS</b>  | <b>60</b> |
| 3.1 Aplicación de encuestas y entrevistas a profesionales del derecho y usuarios de la Registraduría de la Propiedad | 61        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 3.2   | Representación gráfica de los resultados obtenidos en la investigación de campo   | 70 |
|       | Verificación de objetivos e hipótesis   |    |
| 3.3   | Criterio jurídico doctrinario respecto de las Registradurías de la Propiedad para | 78 |
| 3.4   | que pasen a las municipalidades del Ecuador                                       | 80 |
| <hr/> |   |    |
|       | CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROYECTO DE REFORMAS                 | 85 |
| <hr/> |   |    |
|       | Conclusiones  | 86 |
| 4.1   | Recomendaciones   | 86 |
| 4.2   | Proyecto de reformas a la Ley Orgánica de la Función Judicial respecto de las     |    |
| 4.3   | Registradurías de la Propiedad  | 87 |
|       | BIBLIOGRAFÍA  | 90 |
|       | ANEXOS  | 96 |
|       | ÍNDICE  | 99 |