



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo
UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS ORIGINADAS POR LA
FALTA DE INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN
AZOGUES**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADO**

AUTOR: MARCOS VINICIO ESPINOZA GUILLÉN

CRISTIAN ANDRÉS PEÑAFIEL CÁRDENAS

DIRECTOR: ABG. RUTH AZUCENA BRAVO MORENO, MAG

AZOGUES - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Marcos Vinicio Espinoza Guillén portador de la cédula de ciudadanía N° **0302916838**. Declaro ser el autor de la obra: **“Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues”**, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Azogues, 19 de noviembre de 2024

F:

Marcos Vinicio Espinoza Guillén

C.I. 0302916838




Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas portador de la cédula de ciudadanía N° **0302491857**.

Declaro ser el autor de la obra: **“Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues”**, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Azogues, 19 de noviembre de 2024

F: 

Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas

C.I. **0302491857**

CERTIFICADO DE LA DIRECTORA DEL TRABAJO DE TITULACION

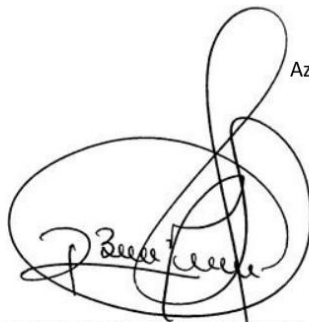
Abg. Ruth Azucena Bravo Moreno, Mag.

DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO

De mi consideración:

Certifico que el presente trabajo de titulación denominado: **“Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues”**, realizado por: **Marcos Vinicio Espinoza Guillén y Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas**, con documentos de identidad: **0302916838 y 0302491857**, previo a la obtención del título de **Abogado** ha sido asesorado, orientado, revisado y supervisado durante su ejecución, bajo mi tutoría en todo el proceso, por lo que certifico que el presente documento, fue desarrollado siguiendo los parámetros del método científico, se sujeta a las normas éticas de investigación que exige la Universidad Católica de Cuenca, por lo que está expedito para su presentación y sustentación ante el respectivo tribunal.

Azogues, 19 de noviembre de 2024



RUTH AZUCENA BRAVO MORENO

030179866-6

DIRECTORA

Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues

Marcos Vinicio Espinoza Guillén, Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas, Ruth Bravo Moreno

Universidad Católica de Cuenca, marcos.espinoza.38@est.ucacue.edu.ec,
capenafielc57@est.ucacue.edu.ec

Resumen

El objetivo de esta investigación fue verificar si la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues trae consigo consecuencias jurídicas; por ello, el presente artículo se realizó bajo un enfoque cualitativo mediante la revisión bibliográfica, de igual forma el nivel de investigación aplicado fue el descriptivo, así como también se utilizaron los métodos dogmático-jurídico, inductivo-deductivo e histórico-lógico, con la técnica de la entrevistas aplicada a dos expertos en la materia: juez de la Corte Provincial del Cañar y Registradora de la Propiedad del cantón Azogues.

Con toda la información recaudada se concluye que en efecto la falta de inscripción de un bien inmueble vulnera el derecho de propiedad de su titular; pues, al no inscribirlo en el registro de la propiedad causa una problemática que incluye: falta de ingresos económicos para el Estado, así como la afectación al patrimonio de los particulares.

Palabras clave: inscripción, propiedad privada, bien privado, registro legal, bienes inmuebles

*Legal Consequences Originated from Non-Registration of Real Estate in the Property Registry
Institution of the Canton of Azogues*

Abstract

This research aimed to determine whether the failure to register real estate in the Property Registry Institution of the Canton of Azogues results in legal consequences. The study was conducted using a qualitative approach through a literature review. The research level applied was descriptive, utilizing dogmatic-legal, inductive-deductive, and historical-logical methods. Interviews were performed with two experts in the field: a judge from the Provincial Court of Cañar and the Property Registrar **of the Canton of Azogues**.

Based on the collected information, it is concluded that, indeed, **non-registration of real estate violates the right of ownership of its owner since it causes problems that include** a lack of economic income for the State and an affectation to the patrimony of the individuals.

Keywords: registration, private property, private asset, legal registry, real estate

Índice

| | |
|--|----|
| <i>Keywords</i> : registration, private property, private asset, legal registry, real estate | V |
| 1. Introducción..... | 1 |
| 2. Desarrollo | 3 |
| 2.1. El registro de la propiedad y sus funciones | 3 |
| 3. Principios del sistema registral..... | 5 |
| 4. Inscripción de los bienes inmuebles desde la perspectiva legal | 8 |
| 5. La propiedad como un derecho | 10 |
| 6. La seguridad jurídica como un derecho..... | 12 |
| 7. Análisis de entrevistas aplicadas a expertos..... | 14 |
| 8. Primera experta entrevistada | 14 |
| 9. Segundo experto entrevistado..... | 17 |
| 10. Discusión..... | 22 |
| 11. Conclusiones..... | 23 |
| 12. Recomendaciones..... | 24 |
| 13. Bibliografía | 25 |

1. INTRODUCCIÓN

El presente artículo de investigación trata sobre la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues, y procura determinar la importancia de inscribir los bienes inmuebles, evitando que exista una clara lesión de los derechos constitucionales de su titular.

El registro de la propiedad es el ente encargado de acreditar el dominio de un bien inmueble una vez efectuada su inscripción con el objeto de dar fe pública; sin embargo, el problema es que la falta de registro no solo vulnera el derecho de propiedad sino también la aplicación correspondiente de tributos por parte del ente encargado.

Por ello, la presente investigación tiene un enfoque cualitativo y se han aplicado varios métodos de investigación con la intención de justificar la existencia del problema, los derechos que vulnera y las recomendaciones o posibles soluciones a dicha problemática; dichos métodos son: dogmático-jurídico, inductivo-deductivo e histórico-lógico.

El objetivo de la presente investigación es determinar las consecuencias jurídicas que produce la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues.

Con base en el objetivo general se ha planteado la siguiente hipótesis que se defenderá durante la realización de la investigación: actualmente hay problemas jurídicos por la falta de inscripción de los bienes inmuebles en el registro de la propiedad, ya que, al no proceder el supuesto titular a dicho registro, no se cuenta con

un respaldo legal que acredite la propiedad de ese bien; y de otro lado, esta problemática puede ocasionar la falta de ingresos económicos para el Estado en forma de tributos.

Es importante señalar que, en Ecuador existen controversias en las transacciones inmobiliarias porque los bienes inmuebles no se inscriben en el registro de la propiedad, debido a que consiste en un acto netamente voluntario y existe una cultura informal en algunos sectores de la población, sobre todo por falta de conocimiento sobre su importancia; pero también, dicha falta de inscripción ocurre ante la negativa de ciertos registradores de la propiedad.

Bajo este panorama para el desarrollo de este trabajo investigativo se han propuesto secciones esenciales a tratar:

En la primera parte se caracteriza el registro de la propiedad, sus funciones y sus atribuciones, así como los principios que rigen el sistema registral, mediante el análisis doctrinario y de la legislación vigente en Ecuador. En la segunda parte se trata la inscripción de bienes inmuebles desde la perspectiva legal. En la tercera parte se trata la propiedad como un derecho concebido en dos ámbitos, esto es, desde la visión teórica, jurisprudencial y la normativa. En la cuarta parte se trata sobre la seguridad jurídica como un derecho y la base de los principios registrales; y, finalmente se analizan las entrevistas realizadas a los expertos en la materia, determinando así resultados favorables a la hipótesis planteada.

2. DESARROLLO

2.1.El registro de la propiedad y sus funciones

Si bien no existe un antecedente preciso de la creación del registro de la propiedad, muchos tratadistas sostienen que surge de la necesidad de llevar un control sobre la propiedad de los terrenos y bienes públicos, privados, o con la finalidad de cobrar impuestos.

Es así que como antecedente de este registro tenemos de ejemplo a la antigua Roma y al pueblo de Egipto, en donde se implementó un registro de transferencia inmobiliaria con el fin de cobrar impuestos y brindar seguridad sobre esas transacciones; también se implantó un registro a base de censos. En la época del Emperador Augusto se creó un nuevo sistema de registro inmobiliario denominado catastro (Soza, 2003); con el paso de los años y debido a los avances tanto sociales, como legales y tecnológicos se fueron creando entidades que regularon y dieron seguridad a la propiedad de las personas sobre sus bienes, las transacciones y demás derechos reales o actos que podían constituirse.

En este sentido se entiende al *registro de la propiedad* como la entidad pública encargada de inscribir y poner en conocimiento público los derechos reales que tienen las personas sobre los bienes inmuebles; por ende, el objetivo principal de esta institución es brindar seguridad jurídica a las transacciones de bienes inmuebles, evitando que exista dualidad de actos sobre un mismo bien. (Proaño, 2024)

Es decir, el registro de la propiedad es la entidad encargada de garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y los actos o transacciones que se ejecuten

o pretendan ejercer sobre los mismo, mediante la inscripción de los derechos reales que tienen las personas.

En Ecuador la inscripción de los instrumentos públicos tiene la finalidad de servir como aquel mecanismo para la debida transmisión de los bienes y otros derechos formados en ellos; realizar de forma pública los acuerdos y convenios que conlleven el traspaso de aquellos derechos de posesión que impongan obligaciones, gravámenes y limitaciones en base a derechos, asegurando la fiabilidad y autenticidad de los títulos que obligatoriamente deben ser inscritos, esto según lo dispone el artículo 1 de la Ley de Registro (1966).

En concordancia con el artículo antes descrito, el artículo 702 del Código Civil determina que se efectúe la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del registro de la propiedad, lo mismo para los derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca o servidumbre constituidos sobre bienes raíces.

De la misma manera, la *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos* en su artículo 19, determina que las entidades que administran aquellos Registros de la Propiedad serán los gobiernos autónomos descentralizados, por medio de los organismos públicos del Sistema Nacional de Registros Públicos (2010); es así que, cada municipalidad tiene su propia ordenanza que regula los procesos de inscripción y funcionamiento de los registros de la propiedad a su cargo.

Según lo anterior, las funciones del registro de la propiedad se determinarán por cada municipalidad, cumpliendo siempre el objetivo de brindar seguridad jurídica a los actos y derechos reales que se constituyan sobre los bienes inmuebles.

Dentro del tema que nos atañe se puede citar a modo de ejemplo al Registro de la Propiedad del Cantón Azogues, cuyas funciones según el artículo 26 de la ordenanza municipal respectiva, estas se basarán en las reglas que rigen en la *Ley de Registro* relativas a: repertorio, registros e índices, títulos, actos y documentos que deben registrarse, procedimiento de las inscripciones, norma y solemnidad de las inscripciones, valoración de las inscripciones y su cancelación.

En el mismo orden de ideas, el artículo 11 literal a) de la *Ley de Registro* determina que será el registrador el encargado de llevar los registros de las inscripciones legales, en cuanto a los deberes y atribuciones que se le otorgan al registrador de la propiedad. (Ley de Registro, 1966)

La persona que se encuentra a cargo de Registro de la Propiedad tiene la obligación de tomar en cuenta los reglamentos que determina la *Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos*. (Ordenanza que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Azogues, 2011, art. 26)

3. PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL

Los principios en los que se basa el Registro de la Propiedad en el territorio ecuatoriano son: seguridad jurídica, publicidad, prelación, tracto sucesivo, principio de rogación, principio de fe pública, principio de inscripción. (Zúñiga, 2022)

– Principio de seguridad jurídica o legalidad: este principio exige que se cumplan los requisitos que la ley determine, para que los documentos legales sean válidos; es decir, los documentos deben ser objeto de evaluación y verificar que no sean inválidos o imperfectos, que los otorgantes sean capaces, y la validez del acto que en sí ha de ser inscrito. (Banda, 2017)

– Principio de publicidad: una de las finalidades que tiene el registro de la propiedad consiste en dar a conocer la información de los bienes inmuebles y quiénes son sus propietarios; por lo cual, no se podrá alegar desconocimiento de la ficha de inscripción. Para obtener esta información se requiere la presentación de una solicitud y la cancelación de un determinado valor para acceder al derecho. (Proaño, 2024)

– Principio de prelación o prioridad: constituye la prioridad o valencia de quien haya inscrito primero el derecho y que quienes intenten recurrir de él no reciban nada a su favor, a menos que puedan validar un derecho preferente, pues hay que considerar que sobre un mismo bien se pueden constituir derechos reales de distinto tipo. (Pérez Ragone, 2011)

– Principio de tracto sucesivo: es la continuidad que se establece en la situación jurídica de un bien inmueble tras su registro y las distintas titularidades que pueda ir teniendo el derecho real (Cáceres Armas & Tejerina, 2019); es decir, el tracto sucesivo hace alusión al registro de un bien inmueble y cómo se desarrolla su historial registral, la modificación, transmisión o extinción de la propiedad y demás derechos reales que recaigan sobre el mismo. (Gil Nuñez, 2021)

– Principio de rogación: hace alusión a la necesidad de una solicitud por parte del propietario o la persona que ejerza un derecho real sobre un bien inmueble; lo que equivale a decir que la inscripción de un bien inmueble no puede ser hecha de oficio (Gonzalez, 2018), en este principio se enraíza la voluntad del solicitante de hacer valer su derecho, pues no es sin la solicitud de inscripción que un proceso registral puede iniciarse.

– Principio de fe pública: busca proteger a las personas que puedan considerarse terceros registrales; se creó con el objetivo de precautelar los derechos de los acreedores y dueños de bienes inmuebles. (Sepúlveda, 2016)

– Principio de inscripción: es el principio base del sistema registral, pues con la inscripción se producen la creación, transferencia, modificación o extinción de los derechos reales que posee una persona respecto de un bien inmueble entendiéndose como la perfección de la transmisión del dominio (González, 2018). En este sentido, el Código Civil dispone que se realizará la transferencia del dominio de la propiedad, se realizará la formalización o inscripción de los bienes en el registro de la propiedad a dónde corresponda y en la misma forma se podrá efectuar la tradición de otros derechos reales como el de usufructo, habitación o servidumbre (2005).

Los principios tratados en líneas anteriores rigen el sistema registral y dan seguridad, transparencia, publicidad y certeza de que los titulares de los bienes se encuentran protegidos, evitando así confundir o que existan actos de mala fe en los procesos de tradición de estos derechos.

4. INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

Para proceder a la inscripción de un bien inmueble se debe cumplir con ciertos requisitos, los mismos que serán revisados por parte del registrador de la propiedad; la finalidad de cumplir con estos requisitos garantiza el derecho de propiedad y protegen toda la información correspondiente a cada inscripción, es así como el artículo 1 de la *Ley de Registro* establece los siguientes requisitos:

- a. Servir de medio de tradición de 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. (1966).

La inscripción da lugar al título de dominio y a cualquier otro derecho que recaiga sobre un determinado bien inmueble; es por ello que, una vez realizado el registro se emite el acta de inscripción a más de una copia de la razón de inscripción. Las minutas o documentos que se protocolizan en una notaría pública se conservan en los archivos bajo custodia del registrador de la propiedad; es así que, los títulos traslaticios de titularidad o derechos reales necesitan de un acto de inscripción para poder actualizar al titular y propietario de un bien inmueble.

Los requisitos que el registro de la propiedad da a conocer en sus portales WEB sobre el correcto traspaso de títulos o dominios los mismos que son de

cumplimiento coercitivo, uno de ellos es el pago al momento que se pretende inscribir juntamente con los documentos habilitantes. El interesado principal y sobre quien recae este acto es quien deberá inscribir y adjuntar los documentos habilitantes para su autenticidad dentro de la institución. El registro de titularidad del derecho de dominio se efectuará en la institución correspondiente en dónde este ubicado el bien inmueble.

Como se mencionó en el apartado anterior, la inscripción además es considerada un principio del sistema registral. Al ser esta figura jurídica la que se trata en el presente artículo, es importante mencionar cómo está regulada en la legislación ecuatoriana, es así que, el Código Civil, en su Libro II, Título VI, Parágrafo Tercero, trata la inscripción de la tradición de los bienes raíces o inmuebles como un requisito para que la misma se efectúe, esto respecto de los distintos derechos reales que puedan recaer sobre los bienes inmuebles, tales como el usufructo, habitación, servidumbre, hipoteca, etc.

En caso de que no exista la inscripción de ningún título que transfiera los derechos reales sobre los bienes inmuebles de una persona a otra, no se podrá dar por legal porque no existiría tal transferencia.

Acorde a lo mencionado, si bien una persona puede gozar de un bien inmueble, no podrá disponer del mismo de manera legal, sin que exista un registro previo de la existencia de su derecho sobre dicho bien; es decir, si una persona efectúa una venta de un lote de terreno y este no consta en las actas del registro de la propiedad correspondiente, se podría declarar como nulo aquel dominio sobre dicho

bien inmueble. Si bien existiría el derecho de posesión del mismo, para darle legalidad a su dominio es necesaria plasmar su titularidad en las actas del registro de la propiedad de donde este ubicado el bien inmueble es decir, solo ahí se produciría la tradición del bien inmueble.

En el mismo sentido, se inscriben los gravámenes que puedan recaer sobre los bienes inmuebles de las personas; por ejemplo, la prohibición de enajenar, esto con la finalidad de brindar publicidad respecto de las condiciones en las que se localizan los respectivos bienes inmuebles.

En definitiva, la inscripción de los bienes inmuebles brinda seguridad y publicidad de las condiciones legales en las que el mismo se encuentra; es decir, prueba la existencia del derecho real que se pretenda hacer valer sobre determinado bien inmueble, especialmente el derecho de dominio o también conocido como derecho de propiedad, este último se tratara desde el ámbito constitucional y legal en el siguiente apartado.

5. LA PROPIEDAD COMO UN DERECHO

El derecho de propiedad se puede definir desde distintas aristas; se puede abordar desde la perspectiva económica, en la cual la propiedad no es más que la disposición de bienes o servicios para satisfacer necesidades actuales o a futuro (Masapanta Gallegos, 2022), esta disposición se refiere a los modelos de aplicación económica y los modos de producción para la adquisición de productos.

En cambio desde la perspectiva legal, se hace un enfoque más civilista tomando en cuenta que en nuestro país se hace alusión al derecho a la propiedad y el

derecho de propiedad (Andrade Mayorga, 2019), el primero consagrado en el artículo 66 numeral 26 de la Constitución, en el cual se garantiza el acceso a la propiedad mediante la adopción de políticas públicas y se reconoce a la propiedad en todas sus formas (Constitución de la República del Ecuador, 2008), y el derecho de propiedad reconocido en el artículo 599 del Código Civil como aquel derecho real que tiene una persona sobre una cosa corporal, para gozo y disposición de la misma (2005).

Con base en lo anterior, la propiedad en nuestro país se concibe en dos esferas, como un derecho conferido hacia la persona y que debe ser garantizado por el Estado, y como el derecho de una persona sobre un bien corporal para gozar y disponer del mismo. Es decir, como un derecho constitucional y como un derecho patrimonial.

La Corte Constitucional del Ecuador en su *Sentencia No. 68-16-IN/21*, recalca que el derecho a la propiedad no es absoluto y puede ser limitado o condicionado ya sea por su función social o ambiental, esto acorde lo manden las leyes y las facultades que las mismas otorguen a los gobiernos autónomos municipales (2021); es decir, existen limitaciones a este derecho, ya sea por la necesidad de uso social -como es el caso de las expropiaciones o por necesidad ambiental-, refiriéndose a los derechos de la naturaleza, o al uso de los recursos naturales de modo sustentable.

Tras evidenciar que la propiedad es un derecho que en la legislación ecuatoriana se puede tratar desde el ámbito constitucional y el ámbito civil, para el presente trabajo es necesario enfocarnos en el tratamiento civil del derecho de

propiedad, como se mencionó en líneas anteriores, el derecho de propiedad es tratado en el artículo 599 del Código Civil, a este derecho también se lo conoce como derecho de dominio.

6. LA SEGURIDAD JURÍDICA COMO UN DERECHO

La seguridad jurídica es contemplada en el ámbito doctrinario como un término que cubre dos dimensiones, un plano basado en la orientación y certeza en el orden, y otro plano respecto de la realización o confianza en el orden; entendiendo al primero como aquel que existe cuando los sujetos de derecho tienen conocimiento de la ley existente y pueden actuar acorde a la misma; y, el segundo concibiéndose como la confianza en la ley, es decir tanto derechos como obligaciones serán ejercidos y cumplidos, lo que también constituye la eficacia de las mismas. (Castro Ortega, 2018)

En nuestro país la seguridad jurídica es concebida como un derecho reconocido en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, el cual reza: “el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Asamblea Nacional, 2008, art. 82); es decir, la seguridad jurídica tiene rango constitucional que garantiza la aplicación y existencia de normas que respeten la Constitución.

En el ámbito del derecho registral, la seguridad jurídica es concebida como una base legal en la que se rige el sistema de registro, garantizando la correcta

aplicación de la ley respecto de la inscripción de los derechos reales que tengan las personas sobre los bienes inmuebles o raíces.

Para el jurista Francisco Tellez, la seguridad jurídica dentro del ámbito registral requiere de la seguridad preventiva respecto de la existencia y publicidad de los actos y documentos de carácter privado que al momento de inscribirse en el registro de la propiedad toman el carácter de documentos públicos, y pueden ser usados como medio de prueba, y sobre todo brindan certeza del estado jurídico del inmueble (1996), esto evitaría la existencia de conflictos de titularidad sobre el bien inmueble, pero sin incluir la posible pérdida del derecho de dominio respecto de la prescripción adquisitiva del mismo.

Con base en lo anterior, la seguridad jurídica comprende varios conceptos en el ámbito registral, dentro de los cuales se destacan la *seguridad estática* y la *seguridad dinámica*, la primera hace alusión a la protección que se brinda al titular que ha inscrito en el registro de la propiedad, y la segunda hace referencia a la seguridad que tendrían terceros respecto de la titularidad de ese bien (Adames Rojas, 2023); consecuentemente, la seguridad jurídica brinda la certeza de quién es titular del bien que podría ser objeto de interés de un tercero, por la intensión de adquisición del derecho de dominio por cualquier de los modos de adquirir el mismo.

En este contexto, la seguridad jurídica al ser ese derecho que brinda certeza de la existencia de leyes y de la aplicación de las mismas, esto desde el ámbito constitucional y desde el ámbito registral, ofrece la confianza y certeza de la existencia de la titularidad de los bienes inmuebles y su estado jurídico; en el mismo

sentido, es necesario, mencionar que la inscripción de los bienes inmuebles en el sistema legal ecuatoriano es reconocida como el acto jurídico que efectúa un modo de adquirir como es la tradición de una titularidad sobre un bien inmueble, obteniendo la titularidad y a su vez derechos los derechos reales.

Al momento en que la inscripción no se efectúa, ya sea por negativa del registro de la propiedad o por el desconocimiento del titular del derecho que recae sobre el bien inmueble, se vulneraría el derecho a la seguridad jurídica.

7. ANÁLISIS DE ENTREVISTAS APLICADAS A EXPERTOS

Se realizaron entrevistas a expertos en el tema del registro de bienes inmuebles, con base a preguntas previamente estructuradas, las cuales se aplicaron a los siguientes expertos: Doctora Paola Espinoza Urgilés, registradora de la Propiedad del Cantón Azogues, y Doctor Víctor Zamora Astudillo, juez de la Corte Provincial de Justicia del Cañar.

A continuación, detallaremos la formación académica de los entrevistados, las respectivas preguntas formuladas y las respuestas brindadas a cada una de las interrogantes.

8. PRIMERA EXPERTA ENTREVISTADA

La primera entrevistada fue la Doctora Paola Espinoza Urgilés, quien es: Magíster en Derecho con Mención en Derecho Registral y Notarial; Doctora en Jurisprudencia; Abogada de los Tribunales de Justicia; Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales; y Registradora de la Propiedad del Cantón Azogues (e).

La entrevista realizada consistió en un banco de preguntas, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

Pregunta número 1: ¿conoce cuáles son las causas más comunes de falta de inscripción de un bien inmueble en el registro a su cargo?

La Registradora de la Propiedad del cantón Azogues resaltó: las causas más comunes para falta de inscripción de los bienes en el registro de la propiedad, muchas de las veces son por la falta de dinero de las personas que compran un bien inmueble, porque a veces el pago de alcabalas es muy alto o a veces la plusvalía que tienen que pagar también; entonces, por eso son muchas las veces en las que no pueden acceder al registro inmediato de las escrituras en el registro de la propiedad.

Pregunta número 2: ¿desde su experiencia profesional ha existido casos de negativa de inscripción de bienes inmuebles en el registro de la propiedad?

La doctora Paola Espinoza contestó: sí existen varios casos de negativas de inscripciones en el registro de la propiedad, más que todo por la falta de las generales de ley, que son las que especifican la *Ley de Registro*, la *Ley Notarial*; generalmente, son escrituras antiguas que se han realizado y los propietarios por falta de dinero no han inscrito en su tiempo.

Pregunta número 3: ¿considera usted que la falta de inscripción de un bien inmueble podría afectar a los derechos de los usuarios? En caso de ser afirmativa la respuesta, ¿por qué se afectaría a sus derechos?

En su respuesta la registradora Paola Espinoza manifestó: claro que afecta a los derechos de los usuarios porque si no existe la inscripción en el registro de la propiedad, cómo pueden reclamar ellos sus derechos o hacer valer sus derechos en el caso de algún conflicto con los colindantes o con terceras personas.

Pregunta número 4: ¿qué consecuencias jurídicas y administrativas conlleva la falta de inscripción de un bien inmueble?

La doctora a cargo del Registro de la Propiedad del Cantón Azogues contestó: la falta de inscripción de un bien inmueble tiene algunos tipos de connotaciones, diríamos así que, no se inscribe en un momento de un juicio por linderos, que son los que más se dan en la actualidad, por prescripción, o no tienen cómo probar que son los propietarios de un bien; es decir, pierden todos sus derechos de esa manera.

Pregunta número 5: ¿tiene usted conocimiento de que se haya intentado un acto repetitivo de inscripción de un mismo bien inmueble que se haya encontrado inscrito en el cantón Azogues?

La respuesta fue: sí se dio una vez un caso de una inscripción de una escritura que quisieron ingresar dos veces, quisieron inscribir unas 3 semanas después la escritura realizada en otra notaría, pero no se le dio paso porque se trataba del mismo bien inmueble; pero, en años anteriores hasta el día de hoy, hablando de 1980 y 1970, se han dado casos en los que sí se ha inscrito dos veces una misma escritura.

Pregunta número 6: señora registradora, ¿cómo actúa el registro de la propiedad en caso de que existan conflictos de dominio respecto a un bien inmueble?

La respuesta de la registradora fue la siguiente: en realidad, casos de conflicto de este tipo no hemos tenido en el registro de la propiedad del cantón Azogues. Al no tener una autonomía como tal, el ente llamado a comparecer en los conflictos sería el procurador síndico municipal, y se llamará para formar la prueba a todos los departamentos municipales que estén involucrados en el caso.

Pregunta número 7: ¿el registro de la propiedad ha realizado una campaña de socialización sobre la inscripción de bienes inmuebles y su importancia?

En respuesta a la séptima pregunta se señaló: desde el momento en que yo estoy al frente del Registro de la Propiedad en el cantón Azogues, no se ha realizado ninguna campaña de socialización ni nada parecido; pero, en años anteriores sí se realizó una campaña, especialmente en las parroquias como Rivera y Pindilig.

Pregunta número 8: ¿qué beneficios sociales obtiene un ciudadano al tener inscrito un bien en el registro de la propiedad?

La doctora Paola Espinoza se refiere a esta pregunta y responde: un beneficio de las personas es el tener la seguridad de que el bien inmueble es suyo y de que no va a tener conflictos con otras personas, porque esta es la prueba que tiene el usuario para demostrar que el bien es suyo.

9. SEGUNDO EXPERTO ENTREVISTADO

El segundo entrevistado fue el Doctor Víctor Enrique Zamora Astudillo, quien es: Magíster en Derecho de Familia con Mención en Mediación y Arbitraje Familiar; Especialista en Derecho Familiar Patrimonial; Diplomado Superior en

Derecho Procesal; Diplomado Superior en Asesoría Familiar; Doctor en Jurisprudencia; y, Juez de la Corte Provincial de Justicia del Cañar.

En la entrevista que se aplicó al señor juez de la Corte Provincial de Justicia del Cañar, se realizaron las siguientes preguntas:

Primera pregunta: ¿cuáles son las consecuencias legales de no inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad?

El doctor Víctor Zamora opina que entre las consecuencias legales de no inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad, la que más resalta es la inoperancia del registro de la propiedad; de acuerdo con el artículo 603 del Código Civil, los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Brinda como ejemplo, que, respecto de la tradición, el momento en el que se celebra una escritura pública, esta tiene que inscribirse en el registro de la propiedad para que opere la tradición.

En cuanto a la sucesión por causa de muerte, ya sea por la partición judicial o por la partición extrajudicial, tiene que inscribirse en el registro de la propiedad, ya sea la sentencia dictada por el juez al momento de hacer las adjudicaciones, o la escritura pública de particiones extrajudiciales; y, ahí comienza a operar la propiedad a favor de la persona.

Lo mismo sucede con la accesión o la prescripción, pues, el momento en que el juez decreta la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio o la prescripción del dominio, al dictar sentencia tiene que ordenar que la misma se protocolice en una

notaría y luego se inscriba en el registro de la propiedad para que surta los efectos previstos en la ley.

O sea, para que opere la tradición, esto en relación directa con lo que establece el artículo 702 del Código Civil que dispone que la tradición de derechos constituidos en bienes raíces se efectuará tras la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad, siendo esto concordante con lo que establece la *Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos* y la *Ley del Registro de la Propiedad*.

Segunda pregunta, ¿cree usted que la falta de inscripción de un bien inmueble limita la propiedad de un ciudadano sobre ese bien?

El señor juez resalta que, se debe hacer la diferencia entre sí o no, porque si bien la falta de inscripción del título en el registro de la propiedad no le acredita a esa persona o no está justificada como propietario del bien inmueble, no es menos cierto que es una limitante al dominio, pero no limita los actos posesorios que esa persona puede realizar sobre el bien inmueble, porque la posesión es una situación fáctica que opera por la simple voluntad de la persona de entrar a poseer el bien.

Pero, la falta de inscripción de los títulos sí limita el dominio, por ejemplo, hoy se compra un cuerpo de terreno y no se inscribe en el registro de la propiedad, entonces no se podría hacer la transferencia del dominio a favor de terceros.

En la tercera pregunta se planteó lo siguiente: ¿es posible que una persona pueda vender un bien inmueble que no se encuentra inscrito en el registro de la propiedad?

El señor juez supo responder que sí es posible que una persona venda un bien inmueble que no se encuentre inscrito en el registro apropiado porque el Código Civil prevé que la venta de cosa ajena es válida siempre que no se cause daño a terceros; sin embargo, se estaría limitando la inscripción de esa escritura pública en el registro de la propiedad porque el registrador va a responder de forma negativa debido a que no se cuenta con el antecedente del domino. Es decir, no se puede efectuar el tracto sucesivo de las propiedades, pues este se va determinando a través de la inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad respecto de un bien inmueble determinado.

Cuarta pregunta planteada: ¿existen casos en los que se haya resuelto en la vía judicial inconvenientes respecto a la existencia de una doble inscripción en el registro de la propiedad?

El doctor Zamora supo explicar que sí han existido casos en que sobre el mismo bien inmueble pesan dos inscripciones en el registro de la de la propiedad; pero, en el caso específico, de acuerdo con el *Código Civil* y con la *Ley del Registro de la Propiedad*, tiene prevalencia el título que se inscribió en forma primigenia.

Es decir, el título que se inscribió en primer término; consecuentemente, ya no tiene ningún valor el título que se inscribió en forma posterior, indistintamente de que la adquisición se haya hecho antes o después. Es decir, si una persona vendió dos veces el mismo inmueble a dos personas diferentes no importa de qué sea la escritura que se hizo en segundo término, la que vale es la que se ha inscrito en el Registro de la Propiedad.

Quinta pregunta: ¿cuál sería la vía judicial adecuada para poder reclamar la inscripción de un bien inmueble que no se encuentra inscrito por su dueño legítimo ante una negativa emitida por el registrador de la propiedad?

El doctor Zamora manifiesta que tanto el *Código Civil* como la *Ley de Registro de la Propiedad* y el *Código Orgánico General de Procesos*, han previsto que la persona que se sienta afectada por la falta de inscripción del título de un bien inmueble debido a la negativa del registro de la propiedad puede acudir a la vía judicial; es decir, a la justicia ordinaria.

Además de la inscripción de ese título en el registro de la propiedad, siempre y cuando se justifique con los argumentos que la negativa del registrador de la propiedad, respecto de la inscripción no sean válidos y suficientes para demostrar que no procede la inscripción, entonces, si se justifica plenamente que no existe ningún obstáculo, el juez tiene la obligación de disponer que se inscriba el título en el registro de la propiedad.

Sexta pregunta: ¿en su experiencia judicial, ha dispuesto la inscripción de un bien inmueble en el registro de la propiedad?

El Doctor Zamora ha manifestado que existen múltiples casos de personas que se sienten perjudicadas por la falta de inscripción del título en el registro de la propiedad y que han acudido a la justicia ordinaria a solicitar que el juez disponga la inscripción del título en el registro de la propiedad. Y eso se da de forma normal, siempre y cuando se justifiquen los fundamentos, los presupuestos fácticos de la

acción o de la negativa de inscripción del registrador de la propiedad a inscribir el título y que éstos no sean contrarios a la ley.

Séptima pregunta: en caso de que un bien inmueble no se encuentre inscrito en el registro de la propiedad por la negativa de la institución ¿cuáles son las medidas que se pueden llegar a tomar?

El señor juez supo responder que, si un bien no se encuentra inscrito, el interesado tiene todo el derecho de acudir a la administración de justicia para solicitar que el juez competente disponga la inscripción del título en el registro de la propiedad a través de una acción y un procedimiento voluntario previsto en el *Código Orgánico General de Procesos*.

10. DISCUSIÓN

Luego de analizar la información obtenida tanto de la doctrina, del análisis de la legislación ecuatoriana vigente y de la opinión de expertos en el ámbito jurisdiccional y del derecho registral se ha obtenido los siguientes resultados:

La inscripción de un bien inmueble se constituye como un acto que brinda certeza sobre las condiciones de un determinado bien inmueble, además, permite que la tradición de los derechos reales que sobre él recaigan surtan efecto; y, ofrece seguridad tanto al titular del bien como a terceros que podrían tener interés sobre el mismo.

Respecto de los inconvenientes que llegaría a producir la falta de inscripción de los bienes inmuebles en el correspondiente registro de la propiedad, los expertos coligen que existiría afectación al derecho de propiedad o dominio; es decir, si bien no se afectan derechos como el de posesión, una persona no podría disponer de un bien inmueble sin que exista la seguridad de que posee la titularidad de este, pues, antes de efectuar cualquier acto de disposición deberá resolver la inscripción del inmueble en el registro de la propiedad, esta opinión se alinea con los resultados obtenidos teóricamente.

En el mismo sentido, desde la teoría se aprecia que otra de las consecuencias de la ausencia de inscripción de un bien inmueble en el registro de la propiedad sería la vulneración del principio y derecho de seguridad jurídica, ya que la falta de inscripción produce incertidumbre sobre la titularidad o los derechos que una persona pueda poseer sobre determinado bien raíz; esto además de que en caso de la negativa de inscripción por parte de un registrador de la propiedad también vulneraría el derecho a la seguridad jurídica reconocido en la Constitución de la República del Ecuador.

11. CONCLUSIONES

Se da a conocer que el registro de la propiedad es aquella entidad encargada de inscripción, receptación y archivo de la información de un bien inmueble; este acto totalmente público y voluntario permite garantizar derechos constitucionales como son el derecho a la propiedad y derecho a la seguridad jurídica con ello garantizando y protegiendo al propietario sobre la titularidad y características del bien.

La ley ha previsto que la persona que se sienta afectada por la negativa de inscripción del título relativo a un bien inmueble por parte de un Registrador de la Propiedad podrá acudir a la vía jurisdiccional; es decir, a la justicia ordinaria, tomando en si el Registro de la Propiedad un papel fundamental ya que contribuiría a reducir conflictos y disputas legales siempre y cuando mantenga un respaldo o archivo documental que facilitaría a la resolución de litigios.

Finalmente, este artículo de investigación tiene por objeto dar a conocer que la falta de inscripción de un bien inmueble en el registro de la propiedad trae consigo una inseguridad tanto legal como administrativa, a pesar de celebrar uno modos de adquirir la posesión de un bien inmueble y obtener un título traslativo de dominio, el derecho a la propiedad se ha comprobado y se ha visto afectado ya que la información , requisitos y parte del proceso perteneciente a una inscripción no han sido compartidas en su totalidad por parte del ente competente a sus ciudadanos y ciudadanas.

12. RECOMENDACIONES

Tras la investigación efectuada en el presente artículo los autores recomendamos:

1. En el momento que se realice un trámite de una inscripción en el Registro de la Propiedad se revise que todos los requisitos para un acto de inscripción estén completos.

2. Disponer de una lista de verificación para los solicitantes con el objeto de reducir errores y evitar que exista las negativas de devolución de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad.
3. Que el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues retome la realización de campañas de capacitación dirigidas a la ciudadanía en general, fomentando así un mayor conocimiento de la importancia de inscribir los bienes inmuebles a su debido tiempo, con el objeto de que los ciudadanos del cantón Azogues no tengan ninguna complicación futura relativa a sus bienes inmuebles.
4. En caso de conflictos de inscripción contar con un protocolo de actuación que permita resolver de manera objetiva los problemas que se susciten.
5. Y, por último, implementar sistemas de gestión tecnológica y documental que permita agilizar este tipo de actos de inscripción, siendo un método rápido, accesible y eficaz.

13. BIBLIOGRAFÍA

- Adames Rojas, A. (2023). La seguridad jurídica: Presupuesto del Registro de la Propiedad. *Saber y Justicia*, I(23), 136-157. Obtenido de <https://saberyjusticia.enj.org/index.php/SJ/article/view/189/194>
- Andrade Mayorga, S. (2019). *Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador* (Vol. CCLXXIX). Universidad Andina Simón Bolívar. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7142/1/SM279-Andrade-Tutela.pdf>
- Banda, J. (2017). *Las negativas de las inscripciones en los registros de la propiedad; acto civil o administrativo*. Universidad de los Hemisferios.

- Cáceres Armas, F., & Tejerina, B. (2019). Principio Registral. Tracto Sucesivo. *Anuario de Derecho Civil*, 169-179. Obtenido de <file:///C:/Users/USER/Downloads/admin,+8-+ppio+registral+-+caceres.pdf>
- Castro Ortega, E. (2018). La justicia, el orden social y la seguridad jurídica. *Métodos. Revista Electrónica de Investigación Aplicada en Derechos Humanos*(14), 55-76. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=676172937004>
- Código Civil. (2005). Congreso Nacional.
- Constitución de la República del Ecuador. (20 de Octubre de 2008). Registro Oficial No. 449. (Asamblea Constituyente, Ed.) Montecristi, Ecuador: Ediciones Legales EDLE S.A. Obtenido de <https://www.fielweb.com.vpn.ucacue.edu.ec/Index.aspx?71&nid=1#norma/1>
- Gil Nuñez, J. (2021). Tracto Sucesivo Registral. *Ius Inkarrí*, 3, 403-409. Obtenido de <https://revistas.urp.edu.pe/index.php/Inkarri/article/view/4164>
- Gonzalez, M. (2018). *La transferencia de dominio y el derecho a la seguridad jurídica*. UNIANDDES/UCACUE. Obtenido de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9444/1/TUAEXCOMMDC014-2018.pdf>
- Ley de Registro. (1966). Registro Oficial 150.
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (2010). Asamblea Nacional.
- Masapanta Gallegos, C. (2022). Multidimensionalidad del Derecho a la Propiedad en el Constitucionalismo Ecuatoriano. *JUEES*, II (1), 74-90.
- Ordenanza que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Azogues. (2011). Registro Oficial Edición Especial No.206.
- Pérez Ragone, Á. (Diciembre de 2011). Prelación, isonomía y agrupamiento de créditos en la ejecución civil. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 37, 437-479. Obtenido de

https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512011000200011#:~:text=De%20esta%20forma%20el%20principio,su%20cr%C3%A9dito%20por%20el%20remanente.

Proaño, F. E. (2024). *Procedimiento y requisitos mínimos para la inscripción en los Registros de la Propiedad del Ecuador*. Universidad Regional Autónoma de los Andes.

Registro de la Propiedad Guayaquil. (2021). Doctrina Jurídica Registral No. 006-2021.

Sentencia No. 68-16-IN/21 y acumulado, N° 068-16-IN/21 (Corte Constitucional del Ecuador 25 de agosto de 2021). Obtenido de http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlDGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOidkNTlkZmNjMi1hZTc0LTQ5MGEtOWUyNS00N2QxNTI1NmNhNGMucGRmJ30=

Sepúlveda, J. (2016). La fe pública registral: posible protección de la tercería registral a los titulares de derechos personales inscritos. *Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico*, 1, 201-234. Obtenido de <https://www.derecho.inter.edu/wp-content/uploads/2022/04/LA-FE-PUBLICA-REGISTRAL-POSIBLE-PROTE.pdf>

Soza, M. (2003). La "INSINUATIO" y la "TRADITIO" inmobiliaria en el Derecho Romano postclásico. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, 25, 55-89. Obtenido de <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552003002500003>

Tellez, F. (1996). Seguridad Jurídica y Registro de la Propiedad. *Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*(3), 17-37. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6295842>

Zúñiga, A. (2022). *Análisis del Conflicto Jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*. Universidad del Azuay.



AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Marcos Vinicio Espinoza Guillén portador de la cédula de ciudadanía N° **0302916838**. En calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del proyecto de titulación **“Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues”** de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, para que realice la publicación de éste proyecto de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Azogues, 19 de noviembre de 2024

F: 

Marcos Vinicio Espinoza Guillén

C.I. 0302916838



AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas portador de la cédula de ciudadanía N.º **0302491857**. En calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del proyecto de titulación **“Consecuencias jurídicas originadas por la falta de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues”** de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, para que realice la publicación de éste proyecto de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Azogues, 19 de noviembre de 2024

F: 

Cristian Andrés Peñafiel Cárdenas

C.I. 0302491857