

DOI: <https://doi.org/10.23857/fipcaec.v4i4.140>

Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica

Critical analysis of denials in the registry of ownership and legal certainty

Análise crítica de negações no registro propriedade e segurança jurídica

Ninive Victoria Plua-Parrales ¹
abvickyplua_p@hotmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-5824-9755>

Correspondencia: abvickyplua_p@hotmail.com

* **Recepción:** 19/ 10/ 2019 * **Aceptación:** 15/11/ 2019 * **Publicación:** 03 /12/ 2019

¹ Especialista en Tributación, Magíster en Derecho Notarial y Registral, Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República Mención Tributario Bancario, Docente de la Facultad de Turismo en la Universidad Estatal del Sur de Manabí, Jipijapa, Ecuador.

Resumen

En el trabajo se hace un análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. En la primera etapa, se hace una introducción donde se establece el problema que se va a desarrollar y allí mismo se plantean las preguntas generadoras que darán la estructura que tendrá el trabajo. De igual manera, en el trabajo se establece claramente la metodología que se utilizará para la obtención de los resultados deseados. En él se abordan conceptos vinculados al tema como lo que se conoce como análisis crítico, así como otros conceptos manejados en el área del Derecho como Derecho Registral, Principios Registrales, sistemas de registros, entre otros, para poder entonces llegar a las conclusiones que deriven de la investigación y además aportar algunas recomendaciones sobre este interesante tema.

Palabras clave: Negativa de registros; principios registrales; sistemas de registros.

Abstract

In the work, a critical analysis is made of the denials in the registration of property and legal certainty. In the first stage, an introduction is made where the problem to be developed is established and there are raised the generating questions that will give the structure that the work will have. Similarly, the methodology clearly establishes the methodology that will be used to obtain the desired results. It addresses concepts related to the topic such as what is known as critical analysis, as well as other concepts handled in the area of Law as Law Registration, Registration Principles, registration systems, among others, to then be able to reach the conclusions derived from the research and also provide some recommendations on this interesting topic.

Keywords: Registries denial; registration principles; registries systems.

Resumo

No trabalho, é feita uma análise crítica sobre as recusas no registro de propriedades e segurança jurídica. Na primeira etapa, é feita uma introdução onde o problema a ser desenvolvido é estabelecido e são levantadas as questões geradoras que darão a estrutura que o trabalho terá. Da

mesma forma, a metodologia estabelece claramente a metodologia que será usada para obter os resultados desejados. Aborda conceitos relacionados ao assunto, como o que é conhecido como análise crítica, bem como outros conceitos tratados na área do Direito, como Direito de Registro, Princípios de Registro, sistemas de registro, entre outros, para chegar a conclusões derivadas de Pesquisa e também forneça algumas recomendações sobre este tópico interessante.

Palavras-chave: Negação de Registros; Princípios de Registro; Sistemas de Registros

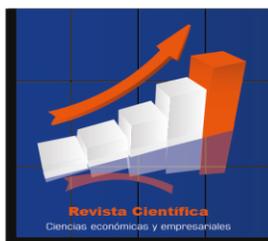
Introducción

En este trabajo se abordó las negativas de registro de propiedad y seguridad jurídica, como es sabido por los abogados y otros interesados en el tema, y es que la actividad de registrar en el Ecuador se encuentra, por lo menos descontextualizada y son urgentes los cambios, actualizaciones o creación de una nueva Ley que regule esta actividad, la cual es considerada uno de los organismos jurídicos menos atendido por las Ciencias Jurídicas.

Por ello, es necesario entonces escoger el mejor método indagatorio para poder encontrar respuestas en trabajos de otros autores también interesados en esta especialidad y de allí entonces hacer un análisis crítico que de luz al planteamiento de este trabajo de investigación.

Mendoza (2016) afirma que es necesario agilizar para hacer eficiente el Derecho Registral como lo exige el medio. Uno de los problemas dentro de la Ley es que los Registradores de la Propiedad están facultados para negar la inscripción de títulos improcedentes legalmente, pero no rige la presencia un libro de Negativas, donde se plasme formalmente el expediente de esa negación. Esto, por su puesto genera muchas molestias jurídicas, pues no existen antecedentes formales y legales, los usuarios se privan de realizar un proceso legal más ágil; y al mismo tiempo se niegan a los Registradores la oportunidad de disponer de un eficiente mecanismo de defensa.

Por ello, se plantean las siguientes preguntas generadoras: ¿Hay negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica? ¿Cuáles son las negaciones en el registro de propiedad más recurrentes? ¿El público en general conoce de qué se tratan las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica? ¿La actual Ley de Registro tiene normas claras tanto para el usuario como para el Registrador?



Por ello, es necesario abordar este tema, pues son muchos los registros que se realizan en todo Ecuador y se necesita tener algunas estrategias preestablecidas para poder afrontar este reto que además deber ser unificado, pues los requerimientos que se exige a los usuarios van variando de provincia en provincia, haciendo más engorroso este proceso legal. De igual manera, es menester entonces aclarar algunos términos metodológicos y legales para que el lector que, en caso de no ser abogado, les facilite la comprensión y si es profesional del derecho a refrescarlos.

Para este trabajo es necesario realizar un análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica, pues es la intención de este ensayo es dar a conocer una idea sobre el potencial problema legal que constituyen las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. Conocimientos web (2019). Este análisis crítico no pretende sentenciar definitivamente la validez del resultado, pero si apuntar a direcciones que coadyuve a la solución de este problema legislativo.

Metodología

La investigación es exploratoria, pues los resultados esperados serán una aproximación del objetivo del trabajo, es decir, es una visión aproximada del problema. Este estudio permitirá nuevos resultados y nuevos elementos que pueden llevar a una formulación más precisa de las preguntas generadoras Arias (2006).

Por otra parte, el diseño de la investigación es documental, pues se trata de la búsqueda, análisis, recuperación, crítica e interpretación de datos secundarios obtenidos por otros investigadores y plasmados en documentos en formatos impresos y digitales y además el propósito de este diseño es aportar nuevos conocimientos. Arias (2006). De igual forma, la investigación es cualitativa, pues está orientada al estudio del problema relacionado con la experiencia humana individual o colectiva y es un fenómeno poco conocido y se aspira a tener una visión aproximada en un contexto natural. Además, este diseño es flexible, que permite tomar decisiones en el contexto durante la investigación. Rojas (2010).

Y, por último, si el análisis es crítico, el enfoque de la investigación es también crítico. Pues la intención de la investigación es producir un cambio en la percepción de este problema, para

darles a los ecuatorianos; y en general a todos los que hace vida en el Ecuador no solo en lo que dicen las leyes, sino en su aplicación y alcances. Rojas (2010).

Desarrollo

Es necesario, para la comprensión de este ensayo conocer a cabalidad algunos conceptos relacionados con el tema. Por eso, cuando se habla de un análisis crítico, se trata de evaluar desde varios puntos de vista un problema dado. Esto involucra una interpretación de los datos principales, es decir su contexto y se deben realizar inferencias, razonamientos, compases, argumentos, críticas, explicaciones y todo lo lleve a comprender la realidad del objeto de estudio. Araujo (2006).

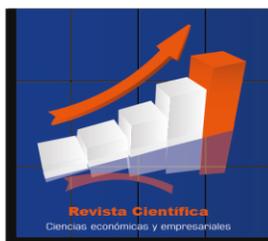
En este proceso es necesario entonces, dejar al descubierto ideas principales, argumentos, coherencia, errores y contradicciones. Esto es fundamental para el análisis, pues garantiza que hubo una correcta interpretación de los datos. De este tipo de análisis, uno de sus grandes autores y practicante fue Sócrates, quien desarrolló una técnica propia al que denominaron análisis socrático. Éste consistía en evaluar qué era correcto y acertado por medio de preguntas y respuestas que forzaban al autor o interpelado a demostrar lo consistente o irrefutable de sus planteamientos o definiciones. Lebrón (2019).

Al realizar un análisis crítico, se desarrollan destrezas como: Buscar razones, evaluar la evidencia, investigar puntos de vistas diferentes y el cuestionarse sobre algún tema poco conocido. En este tipo de análisis se debe extraer analizar e interpretar el contenido del texto seleccionado. Lebrón (2019).

Otro concepto que es necesario familiarizarse es sobre el Derecho Registral. Es aquel cuya función es regular la constitución y publicidad y las incidencias que se produzcan en el orden formal y físico del estado registral; los derechos y relaciones jurídicas para concretar la seguridad social. Solano (2002).

Es bueno aclarar que, en este trabajo los conceptos de principio de publicidad y publicidad registral son los que ofrece Pérez Rojas (2018), quien los define de la siguiente manera:

El principio de publicidad, puede ser definido como el conjunto de medios que se utilizan para divulgar noticias, existiendo la publicidad comercial y registral. La publicidad registral tiene



como finalidad “hacer posible que cualquier persona interesada pueda corresponder a través de los asientos elaborados al efecto, (asientos registrales, que en sentido lato comprende a las notarías), la situación jurídica de las personas y bienes sujetos a ese régimen de publicidad. (p. 29). Mientras que la publicidad registral es:

El medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico. Es el acceso a la información registral. (p. 18)

Por otro lado, Guevara (1988) afirma que es la rama del derecho compuesta por un conjunto de normas jurídicas y principios registrales que norman el funcionamiento y ordenamiento de los registros públicos, los inscribibles y medidas precautorias en los diferentes registros con relación a terceros.

A este respecto, según Torres y Bernal (2013) son los principios y reglamentos encargados de regular los organismos estatales que se encargan de registrar personas, hechos, actas, documentos o derechos, como también la manera como se deben aplicar estas registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que de ella deriven. Entonces de estos conceptos, se puede definir al Derecho Registral como el conjunto de normas jurídicas que ordenan las relaciones entre personas y su fin es la publicidad registral, es decir, el derecho que tiene un ciudadano de informarse de los actos de la vida pública, dándole seguridad jurídica al usuario del servicio y se caracteriza por ser de orden público, protector y legítimo y además constituirse en ser regulador. Pérez Rojas (2018).

Entre los elementos de estudio del Derecho Registral se pueden encontrar con principios, sistemas, organismos y procedimientos registrales. Esto, por ser una disciplina que tiene como objetivo estudiar el mecanismo y organizaciones que se encargan de la publicidad de actos jurídicos inherentes a los ciudadanos y los bienes para dar seguridad jurídica. Pérez Rojas (2018). Con respecto a esto, Torres y Bernal (2013) afirman que los principios registrales son las orientaciones, directrices del sistema, la sistematización de las bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral. De este concepto, Mendoza (2016), expone algunos principios registrales: principio de inscripción, principio de especialidad, principio de

legalidad, principio de fe pública, principio de legitimación, principio de propiedad, principio de tracto sucesivo, principio de publicidad, principio de rogación y principio de oponibilidad.

Entonces, dentro del Derecho Registral se pueden identificar los elementos que conforman su contenido, siendo estos: Los sistemas registrales que están establecidos por la ley y pueden ser constitutivos o declarativos; Principios registrales; organismos registrales instituidos por la ley; ordenamientos necesarios para adquirir publicidad; así como hechos y relaciones jurídicas tuteladas por el Derecho Registral y sus secuelas legales. Pérez Rojas (2018).

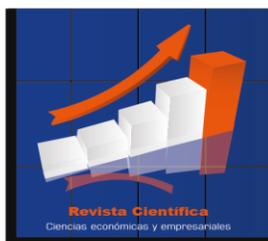
De igual manera, el Derecho Registral está soportado por diversas fuentes, siendo la principal la ley. Aunado a lo anterior, está la doctrina y la jurisprudencia como toda rama del Derecho. Por ende, es necesario asumir a la Constitución del Ecuador (2008) como la máxima rectora en lo concerniente a lo jurídico. Esta supremacía está establecida en el Art. 424, el cual establece que: La Constitución es la norma suprema y predomina sobre todo el ordenamiento jurídico. Las normas y actos del poder público, están obligadas a mantener conformidad con las disposiciones constitucionales, de lo contrario adolecerán de eficacia jurídica.

Otra fuente importante del Derecho Registral, tanto inmobiliario como mercantil, se encuentra en el Código Civil y el Código de comercio, siendo ambos fundamentales. Así mismo, están las normas tributarias laborales, las de seguridad social, entre otras, que, aunque no son consideradas como fuentes del Derecho Registral, son indispensables para que el registrador actúe apegado a la ley y la oficina de Registro tenga un desempeño supremo. Pérez Rojas (2018).

Por otro lado, se tiene el Sistema de Registro, el cual nace a través de la primera disposición transitoria, numeral 8va de la Constitución del Ecuador (2008), donde se estableció un plazo de 360 días para aprobar una Ley que organice los registros de datos, sobre todo los registros civiles, de la propiedad y mercantil y que en todos los casos se debe establecer un sistema de control cruzado y bases de datos nacionales. Mendoza (2016).

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que existe una Ley de Registro vigente que tiene como objeto:

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; 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, Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. (2011)

Por su parte, Pérez Rojas (2018) afirma que los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos introducidos en los Registros de la Propiedad y que varían dependiendo del país que se realicen.

La negativa en el Registro de la propiedad y seguridad jurídica

Para conceptualizar esta negativa de registro, es necesario ir al significado de los principios registrales, que, de acuerdo al principio registral de legalidad, el Registrador debe calificar los títulos que se le presenten, y los que halle defectuosos los puede rechazar provisionalmente o definitivamente del Registro Mendoza (2016). Al mismo tiempo, Torres y Bernal (2013) aseguran que sólo inscribirán aquellos títulos que “en opinión del Registrador” se consideren “perfectos”.

Es decir que la negatividad de registrar, es el acto donde el registrador se niega a inscribir en sus folios los títulos que desde su perspectiva personal, pues no hay reglamento ni formatos preestablecidos, no cumplen con los requisitos legales para registrarse y la inconsistencia de estos requisitos pueden referirse a cualquier imperfección que pudiera atentar contra la seguridad jurídica. Ya desde esta afirmación se denota una subjetividad y una posición de poder por parte de estos empleados, que a discreción de su percepción y criterio, fundados o no, sean los que determinen el derecho al registro, tal como lo demanda la propia constitución.

Por su parte Pérez Rojas (2018) agrega que la negativa del Registrador constará al final del título solicitado, donde debe expresar claramente las causas en que se basa para rechazar el registro. De ser negativo, se puede recurrir a un juez con competencia, quien, previo examen de la solicitud y las razones de la negativa, dictará una resolución dirigida al Registrador, donde si ordena el registro, esta no será susceptible de recurso alguno, pero si lo negara, el agraviado podrá apelar ante la corte superior correspondiente, donde la resolución es inapeable.

Por otro lado, Pérez Rojas (2018) afirma que si la negativa del Registrador está fundamentada en la segunda causal, el ciudadano podrá dirigirse al Tribunal Fiscal, el mismo que emanará una

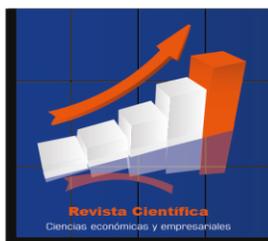
resolución con el estudio de peticiones del agraviado las razones expuestas por el registrador, la cual será definitiva y así le hará saber al Registrador.

Con respecto a este punto, Pérez Rojas (2018), explica que existen algunos casos con recurrencia importante para las negativas de Registros: Cuando la inscripción es legalmente inadmisibles al no ser auténtico el título presentado o no estar concedida la copia en el papel del sello que le corresponde y en este caso; Cuando no se han pagado los impuestos que causan la celebración del acto según reza la Ley; Cuando el inmueble referido está situado fuera del Cantón; Si el título o documento introducido tiene vicios o defectos que lo declaren nulo; En caso del que título o documento no tenga los requisitos legales para su inscripción, necesita un examen minucioso de la escritura pública contrato que se necesite inscribir y esto se debe realizar en concordancia con la Ley Notarial; Y cuando no se le ha avisado al público que previo a la inscripción de un título o documento prescrito por la Ley.

El mismo autor señala que éstas son las causales que claramente señala la Ley para poder registrar las propiedades. Lo que se puede traducir en que también existe un gran desconocimiento por parte de la población de los reglamentos que norman el registro. Al respecto Mendoza, (2016), aporta que más del 80% de una encuesta realizada, sabe lo que es una negativa de registro, sin embargo, en otra pregunta de esa misma encuesta aparece que más del 80% de estas personas entrevistadas dijeron no haber registrado ningún documento. Esto también puede interpretarse como que el hecho de saber qué es negativa de registro, no necesariamente saber sobre los reglamentos que las rigen, pues para ello debes haber estado realizado algún registro o por lo menos saber sobre estos procesos.

Ese mismo estudio revela que más del 60% de los entrevistados piensan que la razón principal de las negativas es por debilidades en los requisitos legales. Lo que denota que no hay una explicación precisa sobre los documentos a registrar, en este caso, no se puede saber si es por falta de asesorías o si las asesorías son costosas o los usuarios simplemente no tenga la menor idea de dónde acudir a informarse sobre este tema, cualquiera que sea la respuesta es deber del Estado asistir en cualquier materia que beneficie a la ciudadanía.

Por su parte Pérez y Rojas (2018), explica que, en su encuesta, el registrador opina que deben contar con reglas claras que permitan negar inscripciones que garanticen el derecho a la seguridad jurídica, pues la normativa actual no es precisa en los casos cuando se deba negar una



inscripción, dejando a los Registradores en una indefensión jurídica al momento de proceder a dar negativa algún documento.

Lo que indica existe una buena percepción en lo que respecta a la reforma o sustitución de una nueva Ley de Registro, pues si las reglas son claras para ambas partes, los procesos serían más expeditos y los gastos que pueden generar estas negativas disminuirían considerablemente.

Conclusiones

Se debe tener en cuenta que la propiedad es un derecho garantizado por el Estado y es tutelado por el Registro como institución jurídica en la garantía en la tradición de inmuebles y las limitaciones a su disfrute y si estas legislaciones están desfasadas esto hace perentorio actuar en consecuencia. Es necesario entonces una reforma urgente de la Ley de Registro en el Ecuador. Sin embargo, esto debe ir de la mano de crear canales de información que suministre a los usuarios de toda la información requerida ante de acudir al Registro. Esto se puede lograr con el uso de las TIC, e incluso vía mensajes de texto oficiales de las oficinas encargadas de estos trámites. De igual manera, es necesario hacer estos procesos de la forma más simple posible, es decir eliminar algunos trámites engorrosos o burocráticos para hacerlos mucho más sencillos para el usuario. De igual forma, se debe avanzar hacia la digitalización de documentos exigidos para trámites de este tipo, pues esto traería beneficios para toda la comunidad, es decir, hacer efectivo el gobierno electrónico.

También se debe incentivar a los nuevos abogados a que se especialicen sobre esta materia, a fin de poder cubrir la demanda que existe actualmente sobre el mismo. De igual manera, se podrán encargar de informar o asesorar aquellas personas que tienen la necesidad de registrar algún documento. Así mismo, es necesario unificar criterios a la hora de la redacción de un nuevo Reglamento de Registros y tomar en cuenta la opinión tanto de los usuarios, Registradores y especialistas en este tema. Es un trabajo sumamente importante y se debe realizar desde una visión nacional, pero con algunas adaptaciones a ciertas características especiales de algunas provincias y regiones.

Referencias

1. Para el análisis. [Página web en línea]. Disponible en: <https://www.medwave.cl/link.cgi/Medwave/Series/MBE03/5293>
2. Arias, F. (2006). El proyecto de Investigación. (5ta. ed.). Caracas. Editorial Episteme.
3. Conocimientosweb. (2019). Técnica del análisis del discurso. [Página web en línea]. Consultado en 10 de diciembre de 2019. Disponible en: <https://www.conocimientosweb.net/portal/article1115.html>
4. Constitución de la República del Ecuador (2008). [Página web en línea]. Consultado en 13 de noviembre de 2019. Disponible en: <https://www.cec-epn.edu.ec/wp-content/uploads/2016/03/Constitucion.pdf>
5. Guevara, R. (1988). Concepto de Derecho Registral. Derecho Registral. (3ª ed.). Lima: Editorial Ojeda
6. Ley de Registro (2011). [Documento en línea]. Disponible en: http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf
7. Lebrón, C. (2019) Análisis Crítico. [Revista en línea]. Consultado en 10 de diciembre de 2019. Disponible en: <https://prezi.com/ppi2jkar6szb/analisis-critico/>
8. Mendoza, M. (2016). Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Uniandes - Sto. Domingo. [Revista en línea]. Consultado el 10 de diciembre de 2019. Disponible en: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>
9. Pérez Rojas, R (2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del Cantón Biblián, provincia del Cañar. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil.
10. Rojas, B. (2010). Investigación cualitativa. (2ª ed.). Caracas. Fedupel.
11. Solano, M. (2002). Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Madrid: Aranzadi.
12. Torres, O. y Bernal, M. (2013) Evolución y práctica del derecho notarial y registral. (1ª ed). Ecuador: CARPOL.

Referencias



1. For analysis. [Online website]. Available at: <https://www.medwave.cl/link.cgi/Medwave/Series/MBE03/5293> Arias, F. (2006). The research project. (5th ed.). Caracas. Editorial Episteme.
2. Web knowledge. (2019). Speech analysis technique. [Online website]. Accessed on December 10, 2019. Available at: <https://www.conocimientosweb.net/portal/article1115.html>
3. Constitution of the Republic of Ecuador (2008). [Online website]. Accessed on November 13, 2019. Available at: <https://www.cec-epn.edu.ec/wp-content/uploads/2016/03/Constitucion.pdf>
4. Guevara, R. (1988). Registration Law Concept. Registry Law (3rd ed.). Lima: Editorial Ojeda
5. Registration Law (2011). [Online document] .Available at: http://regpropiedadpvm.gob.ec/web/images/pdf/ley_de_registro.pdf
6. Lebrón, C. (2019) Critical Analysis. [Online magazine]. Accessed on December 10, 2019. Available at: <https://prezi.com/ppi2jkar6szb/analisis-critico/>
7. Mendoza, M. (2016). Refusals in the registration of property and legal certainty. Regional Autonomous University of the Andes. Uniandes - Sto. Sunday. [Online magazine]. Accessed December 10, 2019. Available at: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>
8. Pérez Rojas, R (2018). The refusal to register public deeds in the property registry of Cantón Biblián, province of Cañar. Santiago de Guayaquil Catholic University. Guayaquil
9. Rojas, B. (2010). Qualitative research. (2nd ed.). Caracas. Fedupel
10. Solano, M. (2002). Institutions of Real Estate Registration Law. Madrid: Aranzadi.
11. Torres, O. and Bernal, M. (2013) Evolution and practice of notarial and registry law. (1st ed). Ecuador: CARPOL.

©2019 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).