



**UNIVERSIDAD
DEL AZUAY**

Universidad del Azuay

Facultad de Ciencias Jurídicas

Escuela de Derecho

**“ANÁLISIS DEL CONFLICTO JURÍDICO
QUE SE SUSCITA POR LA DOBLE
INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS TRASLATIVOS
DE DOMINIO SOBRE UN MISMO PREDIO”**

Autora:

Andrea Camila Zúñiga Jiménez

Director:

Dr. Santiago Jara Reyes

Cuenca – Ecuador

Año 2022

DEDICATORIA

A mis dos ángeles en el cielo, Israel y María
Auxiliadora.

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento más sentido es a quien ha sido el autor de mi historia, Dios. A mi esposo Pedro que ha sido un sostén ante mis debilidades para afrontar las batallas durante este tiempo universitario. Mis hijos, Agustín y Juliana quienes me enseñaron que todo sacrificio llega a ser valioso. A mis padres, Franco y Ximena, los mentores de mi vida, quienes me inspiraron a lograr mis objetivos con la ayuda de Dios. A un gran profesional y ser humano, Dr Oscar Zúñiga por su valioso apoyo durante mi carrera. Y finalmente, al Dr Santiago Jara y a la Universidad del Azuay por permitir que en mí, florezca la pasión al Derecho y ser una mejor abogada todos los días.

RESUMEN:

El presente trabajo de investigación, por medio de un análisis y estudio previo de la normativa ecuatoriana, doctrina y jurisprudencia en base a la figura de la tradición como modo de adquirir el dominio de un bien inmueble, procura determinar la importancia de establecer las facultades constitucionales, civiles y administrativas que le asisten al propietario de un inmueble frente a los eventuales problemas jurídicos que suscitan por la doble inscripción de títulos traslativos de dominio de un tercero en relación a su bien, así como el estudio del margen de competencia que tienen los registradores de la propiedad en base al cumplimiento de sus funciones. Además de dichas soluciones legales, proponer y fundamentar un proyecto de sistemantización entre las diversas instituciones estatales encargadas del registro de bienes inmuebles y de la concesión de títulos, que permita un intercambio de información certera que debe ir de la mano con la creación de una especie de cédula inmobiliaria para resguardar y asegurar la identidad del bien, evitando futuras inmatriculaciones.

Palabras clave: bien, cédula, dominio, inmueble, inscripción, problemas, registro, sistemantización, soluciones, títulos, tradición.

ABSTRACT:

This research, through the analysis and a prior study of the Ecuadorian regulations, doctrine, and jurisprudence based on the figure of tradition as a way of acquiring ownership of a real estate, seeks to determine the importance of establishing constitutional powers, civil and administrative, that assist the owner of a property in the face of eventual legal problems that arise from the double registration of transfer titles of ownership of a third party in relation to their property, as well as studying the margin of competence of the registrars of the property based on the fulfillment of its functions. In addition to legal solutions, proposing and establishing a systematization project among the various state institutions in charge of registering real estate and granting titles, will allow an exchange of accurate information that must go hand in hand with the creation of a real estate certificate of sorts to safeguard and ensure the identity of the property, avoiding future registrations.

Keywords: real state, ID, domain, property, registration, problems, registration, systematization, solutions, titles, tradition.

Translated by



Andrea Camila Zuñiga Jimenez

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN:	iv
ABSTRACT:	v
ÍNDICE	vi
Introducción	1
CAPÍTULO 1: La tradición como modo de adquirir el dominio en los bienes inmuebles.	2
1.1 Noción sobre la tradición como modo de adquirir el dominio de inmuebles y su importancia.	2
1.1.1 Concepto.	2
1.1.2 Elementos de la noción de tradición.	3
1.1.3 Entrega y tradición.	6
1.1.4 Características de la tradición.	7
1.1.5 Cosas que se pueden adquirir por tradición.	8
1.2 Antecedentes históricos de la tradición y los diferentes sistemas sobre la transferencia de dominio de los inmuebles.	9
1.3 Naturaleza jurídica de la tradición.	13
1.4 Teoría del título y modo.	14
1.5 Los títulos traslaticios de dominio con los que opera la tradición.	16
1.6 Requisitos para que opere la tradición.	18
1.6.1 Requisitos del tradente para que pueda transferir el dominio.	18
1.6.2 Requisitos del adquirente para que pueda adquirir.	18
1.6.3 Efectos de la tradición cuando el tradente no es dueño de la cosa que pretende transferir.	19
1.7 Tradición de los derechos reales sobre una cosa corporal inmueble.	20
1.8 Efectos de la tradición.	21
1.8.1 Análisis.	21
1.8.2 ¿Cuándo puede exigirse la tradición?	21
1.8.3 Tradición bajo condición resolutoria.	23
CAPÍTULO 2: Referencia al Registro de la Propiedad en el Ecuador.	25
2.1 El Registro de la Propiedad.	25
2.1.1 Normas que rigen la función registral.	25
2.1.2 Funciones del Registro de la Propiedad.	26
2.1.3 Libros que lleva el Registro de la Propiedad.	27
2.1.4 Títulos que deben inscribirse.	29

2.1.5 Finalidades de la inscripción.....	33
2.2. Principios que rigen la función registral.....	34
2.3 Forma en la que debe hacerse la inscripción de la tradición de bienes inmuebles.....	40
2.3.1 Sobre los requisitos que debe cumplir la inscripción.....	41
2.3.2 Faltas u omisiones en los títulos.....	44
2.3.3 Subinscripciones y cancelaciones.....	45
2.4 Responsabilidad ante la inobservancia de funciones.....	46
2.4.1 Análisis del artículo 708 y 709 del Código Civil ecuatoriano.....	50
2.5 Análisis breve de otras entidades relacionadas con el catastro y registro de bienes inmuebles.....	54
2.6 Posesión legal y diferencia con la posesión real.....	56
CAPÍTULO 3: Análisis de los problemas suscitados por la inscripción indebida del derecho de dominio en relación a un mismo inmueble.....	59
3.1 Identificación de las causas y problemas que puede generar la inscripción de dos títulos en relación a un mismo inmueble.....	59
3.2 Descripción de casos frecuentes que generan la inscripción de dos títulos en relación a un mismo inmueble.....	65
3.3. Análisis del problema de seguridad jurídica y la certeza de títulos traslaticios.....	70
CAPÍTULO 4: Análisis de las posibles soluciones de la inscripción indebida de dos títulos de dominio en relación a un mismo inmueble.....	72
4.1 Planteamiento y análisis de las posibles soluciones para el legítimo propietario, que puedan plantearse mediante el ejercicio de acciones.....	72
4.3 Propuesta de la sistematización de entidades a cargo.....	95
4.4 Propuesta para el otorgamiento de una suerte de cédula inmobiliaria a quien adquiera el bien inmueble. Comparación con otras legislaciones.....	98
Conclusiones.....	102

Introducción

El derecho de dominio que le asiste al propietario de un bien inmueble puede transferirse mediante el modo de la tradición en función del título traslativo correspondiente como la compraventa, permuta, donación, entre otros, permitiendo que la titularidad pase a manos de quien tiene la intención de adquirirlo. Para que se efectúe la tradición y se garantice la seguridad jurídica, como un derecho netamente constitucional, del título traslativo de dominio, es necesario que sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, existen ocasiones que el propietario de un inmueble puede enfrentarse ante una doble inscripción sobre el bien de su titularidad, ocasionando un problema jurídico que se deriva de diversas causas que deben ser expuestas para dar una solución determinada en base a los preceptos legales que le facultan al propietario del inmueble, esto es, la aplicación de mecanismos de solución en material civil o administrativa o mediante el uso de garantías constitucionales. Además que, es necesario recurrir a la raíz del problema, que es la falta de sistematización entre las diversas entidades estatales encargadas del registro y concesión de títulos traslativos, para ello, como una solución, conceder a cada bien inmueble una especie de cédula inmobiliaria permitirá que se garantice la identidad del bien y se proteja el derecho de propiedad del titular del inmueble.

CAPÍTULO 1: La tradición como modo de adquirir el dominio en los bienes inmuebles.

1.1 Noción sobre la tradición como modo de adquirir el dominio de inmuebles y su importancia.

1.1.1 Concepto.

En sentido jurídico, la tradición es un modo de adquirir el dominio de una cosa, un acuerdo que consiste en la “entrega” que el dueño hace de ella, a otra persona que tiene la facultad o intención de adquirirlo. Se caracteriza por ser un acto jurídico bilateral que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades, entre el tradente y adquirente, entendiéndose como “tradente” aquel sujeto que tiene la intención de transferir el dominio del bien y “adquirente” aquel quien recibe el bien y se hace dueño. Este concepto se encuentra plasmado en nuestro Código Civil en su artículo 686: *“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”* (Asamblea Nacional, 2019)

Es indispensable recurrir al origen de la figura de la tradición como un requisito para la transferencia del derecho de dominio; pues se deriva en principio del Derecho Romano, y actualmente es aplicada por varias legislaciones iberoamericanas.

La palabra “tradición” proviene del latín “tradere” que significa “transferir”. Como primera concepción de esta figura, se consideraba como aquel acto en el que se recibía en un determinado tiempo, costumbres e ideas como herencia espiritual, proveniente de quienes las precedían, esto en cuanto al sentido propio de la palabra “tradición”.

Actualmente, si nos remitimos al concepto de “entrega” o “transferencia” no solo en sentido material puesto que tiene un significado más lato, sino en sentido más estricto, se consideraría como la transferencia del derecho de dominio aunque no exista “entrega de la cosa” como tal, cuando recae sobre bienes inmuebles. Por ello es importante establecer de manera clara y precisa las características y requisitos para la constitución de este modo de adquirir el dominio, aspectos que serán analizados posteriormente.

1.1.2 Elementos de la noción de tradición.

Son cuatro los elementos que son indispensables para que la tradición transfiera el dominio, lo cuales los abordaremos a continuación:

- a) Consentimiento o voluntad de las partes: La tradición al ser un acto jurídico bilateral en el que interviene el tradente, quien es el que transfiere el dominio; y el adquirente, quien es el que adquiere el dominio del bien, se requiere el consentimiento de ambas partes. Si el consentimiento de una o ambas partes llegase a faltar, la tradición se considera inexistente. Para que sea válida la tradición se requiere que sea hecha de manera voluntaria por parte del tradente, en caso de ser inválida puede ratificarse por parte de quien tiene la facultad de enajenar, esto en base al artículo 688 del Código Civil *“Art. 688.- Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. La tradición que al principio fue inválida, por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.”* (Asamblea Nacional, 2019). De la misma manera, para que la tradición sea válida, debe ser realizada de manera voluntaria por parte del adquirente, en caso que no fuese así se valida de manera retroactiva, así lo manifiesta: *“Art. 689.- La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.”* (Asamblea Nacional, 2019).

Los artículos anteriormente mencionados hablan sobre la “validez” de la tradición más no de su existencia, el cual puede ratificarse en caso de falta de consentimiento. Por tanto, sabemos que ni la inexistencia ni la nulidad absoluta pueden ratificarse, sin embargo, la validez que mencionan los artículos se refiere a aquella que hace el dueño de la cosa y el pago hecho a otra persona que el acreedor. Se concluye de esta manera que en caso de falta de consentimiento la tradición se torna inexistente más no inválida.

- b) Concurrencia de las partes: No es más que la concurrencia tanto del tradente como del adquirente. Como se mencionó anteriormente el tradente es aquella persona quien transfiere el dominio del bien inmueble entregada por él o por un

representante y el adquirente aquella persona que adquiere el dominio del inmueble recibido por el o por su representante, esto en las palabras del Código Civil se entiende como: *“Art. 687.- Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.*

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales.

En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial, a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal.

La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o al respectivo mandante.” (Asamblea Nacional, 2019).

La tradición puede ejercerse mediante mandatarios o representantes legales, por ello se considera válida, como si el mismo tradente lo hubiese impulsado por sí mismo, siempre que obren dentro del límite de su mandato o representación legal. En caso que el mandatario exceda el límite de sus funciones, son inoponibles al mandante, salvo se convierta en agente oficioso; y en el caso de representantes legales cuando actúan fuera de los límites establecidos, puede haber nulidad, inoponibilidad o la sanción correspondiente según cada caso.

- c) Requiere de un título traslativo de dominio: En palabras de Rozas Vial, el título *“es el que por su naturaleza sirve para transferir el dominio”* (Rozas Vial, 2014). Para que se efectúe la tradición se requiere de un título traslativo como la compraventa, donación, etc, este requisito se encuentra previsto en el artículo 691 del Código Civil: *“Art. 691.- Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así, el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.”* (Asamblea Nacional, 2019).

El título debe ser válido en sí ya que si adolece de un vicio de nulidad simplemente no se transfiere el dominio; y debe ser válido respecto a la persona que lo confiere

ya que por ejemplo si se celebra un contrato de compraventa entre cónyuges el título no es válido.

- d) De la entrega de la cosa: La palabra “entrega” se entiende como el traspaso material de la cosa a otra persona. Para que se de cumplimiento de este requisito, dependerá si se trata de bienes muebles o inmuebles.

En bienes muebles, la entrega puede ser real o ficta. La real es la que se realiza de manera física entregando materialmente el bien o mediante la aprehensión material. Y la ficta es la que se realiza mediante una ficción, por medio de ciertos actos o hechos, entre ellos: la entrega simbólica, la entrega de larga mano o “longa manu”, la entrega de breve mano o “brevi manu” y el constituto posesorio.

Para el caso de bienes muebles, existen varios medios en los que permiten que se cumpla la entrega de la cosa, como es el caso de la aprehensión, la muestra del bien, entregando las llaves, etc. En otras palabras, conforme el artículo 700:

“Art. 700.- La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y verificando esta transferencia por uno de los medios siguientes:

- 1. Permittiéndole la aprehensión material de una cosa presente;*
- 2. Mostrándosela;*
- 3. Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa;*
- 4. Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro, en el lugar convenido; y,*
- 5. Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no translativo de dominio, y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.” (Asamblea Nacional, 2019).*

En bienes inmuebles, que es el tema en que se centrará el tema de tesis, la tradición del dominio y de los demás derechos reales se efectúa ya no de manera material como sucede en los bienes muebles, sino mediante la inscripción del título

correspondiente en el Registro de la Propiedad. Así lo reconoce el Código Civil:
“Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.”
(Asamblea Nacional, 2019).

1.1.3 Entrega y tradición.

El término “entrega” en la tradición consiste en la materialización del acuerdo de las partes para transferir el dominio. La “entrega” se constituye un término genérico mientras que la “tradición” un término específico. Como ejemplo, en el caso del comodato¹ o préstamo de uso, no se perfecciona dicho contrato sino mediante la tradición, es decir, mediante la entrega material del bien sin transferir el dominio, diferente a lo que se sucede en el caso del mutuo² o préstamo de consumo en el que si se transfiere el dominio al momento de la entrega material del bien.

En un inicio, la “mancipatio” y la “in iure cessio” fueron figuras romanistas reemplazadas por la famosa “traditio”, como una manera más práctica de transferir la propiedad del bien. La “tradición” se consideraba como la “entrega material de la cosa”, sin embargo su concepto se extendió y sigue refiriéndose a la “entrega para la transferencia del derecho de dominio”. Por ello, los romanos diferenciaron la “nuda traditio” de la “traditio” y estos términos hoy en día tienden a confundirse como si se

¹ *“Art. 2077.- Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.*

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.” (Asamblea Nacional, 2019)

² *“Art. 2099.- Mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad.”* (Asamblea Nacional, 2019)

tratara de una sola. Pues es importante diferenciar sus conceptos para la interpretación de las normas, la “nuda traditio” consistía netamente en entregar a un tercero la tenencia material de la cosa sin desprenderse del ánimo de señor y dueño, a diferencia de lo que sucede en la “tradicito” que se constituye como un modo de adquirir el dominio.

Esta entrega dependerá del bien que se trate, ya sea bienes muebles, inmuebles, derechos personales, de frutos y productos, derecho de herencia y servidumbres. Para el caso de una cosa corporal mueble como se explicó anteriormente, la entrega puede ser real que es la que se hace físicamente o puede ser ficta. En el caso de frutos y productos se perfecciona en el momento de la separación, en palabras de Rozas Vial *“Se efectúa cuando se separan las piedras, frutos pendientes u otras cosas que forman parte del predio y que se toman de él con permiso del dueño”* (Rozas Vial, 2014). En el caso de la tradición de servidumbres se efectúa en la propia escritura mediante la cual el tradente manifiesta constituir y el adquirente lo acepta. La entrega del derecho de herencia se realiza mediante una entrega ficta que es la manifestación de la voluntad de transferir el dominio, y finalmente respecto a los bienes inmuebles se efectúa mediante la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

Es menester tomar en cuenta que la importancia de la “entrega material” en bienes inmuebles, constituye un elemento fundamental para consolidar la tradición, a pesar de ello para que se configure su efecto jurídico no se requiere que se produzca en sentido estricto, lo que realmente interesa es que se produzca la transferencia del derecho de dominio por la simple voluntad de quienes intervienen y consecuentemente se produzca la entrega del bien.

Finalmente, la “entrega” no deja de ser un elemento esencial de la tradición, a pesar de ello, es importante recalcar la interpretación que el código busca dar para cada una de las figuras jurídicas sin que exista confusión alguna.

1.1.4 Características de la tradición.

Existen varias características que son propias de la figura de la tradición como modo de adquirir el dominio que le permiten diferenciarse de los demás modos. Entre ellas tenemos las siguientes:

- Es un modo derivado de adquirir el derecho de dominio: El derecho del adquirente procede del derecho del tradente, por tanto es necesario tomar en cuenta su antecedente, se toma en consideración el derecho que se está transfiriendo. Sabemos que nadie puede transferir más derechos de los que le pertenecen. Mediante este modo no nace un nuevo derecho, únicamente se transfiere el dominio a otra persona, se reemplaza al sujeto activo.
- Es un modo de adquirir el dominio entre vivos: La tradición al constituirse como una figura en la que se requiere el consentimiento de las partes para crear, modificar o extinguir obligaciones, considerándola como una convención, es esencial la existencia de los sujetos para la manifestación de la voluntad o intención.
- Puede operar a título gratuito u oneroso: La tradición a título oneroso conlleva una retribución económica, a diferencia del título gratuito que como su nombre lo indica no se requiere de dicha retribución. El ejemplo más claro será la donación en el caso de título gratuito y la compraventa en el caso de título oneroso.
- Es un modo de adquirir generalmente a título singular y excepcionalmente a título universal: La ley es clara en sostener que no se puede disponer de la totalidad del patrimonio sino solo de una parte determinada. Sin embargo, hay una excepción, puede ser a título universal cuando se transfiere el derecho de herencia.

1.1.5 Cosas que se pueden adquirir por tradición.

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales tanto bienes muebles como inmuebles, no obstante puede también adquirirse por este modo los demás

derechos reales³, por ejemplo el derecho real de herencia⁴ la ley no determina la manera en que se debe cumplir la tradición, sin embargo bastará el consentimiento para que se efectúe.

Así mismo pueden adquirirse por este modo los derechos personales o créditos; su tradición se cumple mediante la entrega del título, como lo dispone el artículo 1841 del Código Civil⁵, siendo la notificación un acto esencial que forma parte del procedimiento de la cesión.

1.2 Antecedentes históricos de la tradición y los diferentes sistemas sobre la transferencia de dominio de los inmuebles.

La tradición, surge en el derecho romano clásico, como un modo de transferencia entre vivos de las res nec mancipi y se lo realizaba mediante un acto solemne que podía ser una mancipatio o una in iure cessio. Las cosas que eran nec mancipi se transferían mediante la traditio, dando cumplimiento con dos requisitos importantes: I) una iusta causa traditionis y; II) la entrega material de la cosa.

En el Corpus iuris civilis, al desaparecer en la época de Justiniano la distinción entre las cosas mancipi y nec mancipi y además los actos solemnes antes mencionados (mancipatio e in iure cessio), la traditio permaneció como el único modo de transferencia entre vivos, tanto para bienes muebles como inmuebles. Esto permaneció de igual forma

³ “Art. 595.- Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.” (Asamblea Nacional, 2019)

⁴ “Art. 1850.- El que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario.” (Asamblea Nacional, 2019).

⁵ “La cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título.” (Asamblea Nacional, 2019)

en el derecho postclásico en el que se consideró que la tradición aplicaba a todas las cosas corporales y se requería que el tradente sea dueño para hacer posible la enajenación, incluso así lo manifestó Justiniano: “*Per traditionem quoque iure naturali res nobis adquiruntur: nihil enim tam conveniens est naturali aequitati, quam voluntatem domini, volentis rem suam in alium transferre, ratam haberi. Et ideo cuiuscumque generis sit corporalis res, tradi potest et a domino tradita alienatur [...]*”(ALEJANDRO GUZMÁN BRITO, 2015), que significa “*También por derecho natural adquirimos el dominio de las cosas merced a la tradición, pues nada es tan conveniente a la equidad natural que tener por válida la voluntad del dueño que quiere transferir una cosa suya a otro. Y por esto una cosa corporal de cualquier género que sea puede ser objeto de tradición y entregada que sea por el dueño es alienada [...]*” (ALEJANDRO GUZMÁN BRITO, 2015)

En la época de la Edad Media, la doctrina romana sobre la tradición fue acogida por glosadores y comentaristas, quienes ratificaron que las cosas para ser transferidas entre vivos se realizaría mediante la tradición. Para los doctores medievales fue importante distinguir entre la tradición como modo de adquirir el dominio “*causa acquirendi*” y la causa remota, “*causa traditionis*”, que se consideraba como *titulus*. Por tanto este es el origen del dogma del título y modo.

La doctrina romana también es acogida con posterioridad en las “partidas de Alfonso X”, en el que radica la importancia de la “*iusta causa*” tales como la venta, la dote y el cambio o permuta. Además estas partidas regulan la manera que se realizará la entrega, siendo la más reconocida y principal la entrega de mano a mano. Como regla general en cuanto a la entrega material se definió como: “*Otrozi dezimos que por todas aquellas razones, o maneras que passa la tenencia delas cosas delos unos omes a los otros, maguer non sean apo-derados dellas corporalmente, según dize en el titulo que fabla de la manera en que puede ome ganar o perder tenencia de las cosas a aquellos a quien son vendidas, o cambiadas, o dadas en dote, o en otra manera, o las han de aver por alguna razón derecha, como quier que delas cosas non fuesen apoderados corporalmente*” (ALEJANDRO GUZMÁN BRITO, 2015). También se reconocen otras formas de entrega como la “*longa manu*”, “*traditio clavium*”, “*traditio chartae o littenae*” y “*constitutum possessorium*”.

En el derecho indiano, la tradición no se regía de manera estricta por las partidas, más bien ocupaba el tercer lugar como fuente supletoria pero en la práctica regía como la

principal, se regían bajo la normativa de la Ley de Toro. A pesar de ello, al tratar los modos de adquirir el dominio, en concreto la tradición, se aplicaba el derecho contenido en las partidas.

Es menester, tomar en consideración que dentro de este antecedente histórico de la tradición existían pensamientos quienes reemplazaron esta figura por el mero consentimiento. *“La escuela del derecho natural consideró a la tradición –ya lo adelantamos– no más que como una exigencia del derecho civil, vale decir, del derecho romano, que no se aviene con el derecho natural en cuanto, según este, basta el mero consentimiento del transferente y del adquirente para que el último adquiera el dominio.”* (ALEJANDRO GUZMÁN BRITO, 2015). Este pensamiento iusnaturalista planteaba que para transferir y adquirir el dominio bastaba el consentimiento de las partes, por tanto era suficiente el traspaso posesorio de la cosa vendida por el vendedor al comprador, convirtiéndolo este acto en una cláusula en el contrato de compraventa, por ello, se trataba de omitir la tradición efectiva y simplemente considerarla documental. Sin embargo, este pensamiento no erradicó de manera completa la aplicación de la tradición, más bien intentaba simplemente eludirla. En base a esto, el “Code Civil”, recoge ideas iusnaturalistas el cual crea una especie de tradición real *“... en el caso de los inmuebles, la tradición queda reducida solo a un modo de adquirir la posesión; el dominio, en cambio, se adquiere por el contrato traslativo, como la compraventa, la permuta o la donación, o, como dice el artículo 1138 inciso 2º, se adquiere de derecho por la obligación perfeccionada de entregar la cosa.”* (ALEJANDRO GUZMÁN BRITO, 2015). Por su caracterización en la normativa, el famoso “Code Civil”, fue introducido en varias legislaciones, como Bélgica, Italia, entre otros. Pero este no cobró fuerza en otros códigos como el de España, Holanda, Alemania y Austria. En cuanto al resto de legislaciones continuaron con el influjo general francés.

En en el siglo XIX, en palabras de ALEJANDRO GUZMÁN BRITO (2015), los países americanos, los códigos civiles empezaron a ser promulgados en base a la monarquía española de esos tiempos, pues se consideraba como una herencia jurídica a la tradición. Algunos países adoptaron el Code Civil, mientras que otros elaboraron su propio cuerpo normativo como el caso de Bolivia que incluso fue acogido por Costa Rica pero sustituido por otro donde recogían reglas francesas. El resto de países, en cambio, conservó el dogma romano-castellano-indiano de la tradición, uno de ellos fue Perú, quien consideró a la tradición como “enajenación”. Por otro lado, la tradición, fue tomada en

consideración de manera íntegra-romanista en el Código Civil de Chile en 1855, código que sirvió de base para que otros países se rigieran por el mismo como el caso de Ecuador en 1858, Colombia en 1887, Paraguay en 1868, Argentina en 1869, en Cuba y Puerto Rico en 1889 ya que fue extendida la vigencia del Código Civil de España. En conclusión, se dio la existencia de dos cuerpos legales que ofrecen distintos criterios: a) El dominio de muebles e inmuebles se transfiere mediante el contrato traslativo. El dominio de los bienes muebles se adquiere en virtud de un título hábil y el dominio de los bienes inmuebles mediante la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. b) En base al código nicaraguense, hay contradicción de principios, pues no hay norma general que considere la tradición como modo de adquirir ni tampoco ninguna norma que exprese que la propiedad se adquiere mediante un contrato traslativo, más bien se llegó a considerar que realizaron sin discernimiento ni unidad de criterios.

En cuanto a los diversos sistemas sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles han surgido los siguientes:

- e) Sistema Romano: Para este sistema, la transferencia de dominio de los inmuebles se cumple cuando se presta el consentimiento de las partes y se cumple la tradición, es decir, la entrega material de la cosa. Se celebraba el contrato propiamente dicho prestando las partes su voluntad y la transferencia del derecho de dominio celebrando la tradición.
- f) Sistema Francés: Este sistema se estructura en base al dogma de “solo consensus”, distinto al sistema dual (título y modo) en el que se transmiten y se adquieren el derecho de dominio y demás derechos reales. Sostenía que una vez transferido el derecho de dominio mediante la celebración de un contrato, se adquiría la propiedad del inmueble. Por tanto, la obligación del vendedor radicaba en permitir una posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.
- g) Sistema Alemán: Consideraron que la transferencia del dominio de bienes inmuebles se realiza en dos fases: celebración del negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En este sistema sostenían que prima el acuerdo abstracto de transferencia entre las partes denominado “ausflussung”. El consentimiento no bastaba para la transferencia de dominio ya sea en bienes muebles o inmuebles. Por tanto, para que se cumpla con la tradición se estableció que era necesario la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad o en los libros territoriales.

- h) Sistema de transferencia de dominio en bienes inmuebles según el Código Civil ecuatoriano: Nuestro código sostiene que para la transferencia del dominio sobre un inmueble se requerirá la debida inscripción del título en el libro correspondiente. En el Ecuador se reconoce la teoría del título y modo que se analizará posteriormente ya que esto permite que la figura de la tradición sobre inmuebles se efectúe de esa manera.

1.3 Naturaleza jurídica de la tradición.

La naturaleza jurídica de la tradición considera a esta figura como un acto jurídico bilateral, acto jurídico que proviene de la voluntad del hombre, diferente al hecho jurídico que proviene de la naturaleza. Víctor Vial, entiende al acto jurídico como: *“la manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos, y que produce los efectos queridos por su autor o por las partes porque el derecho sanciona dicha manifestación de voluntad.”* (Vial Del Río, 2003). Una vez definido su concepto, la tradición se constituye como un acto jurídico bilateral y se entiende como un medio de pago y como un modo de adquirir el dominio.

Como modo de adquirir el dominio, la tradición está conformada por diversas causas que no son actos jurídicos, tales como: la capacidad jurídica de ambas partes, entrega material o instrumental, propiedad en el tradente, y aptitud jurídica del adquirente. En definitiva, la adquisición del dominio por tradición es un resultado o efecto que depende de un título y la entrega respectiva. El título considerado como un acto jurídico que proviene de la declaración de la voluntad y demás requisitos de validez, a diferencia de la entrega que se constituye como un hecho jurídico en el que la voluntad es irrelevante al momento de cumplirse, ya que necesariamente deben concurrir el resto de condiciones requeridas, y no únicamente el poner a disposición del adquirente la cosa.

En este sentido, como sostiene Soza: *“el título es el acto jurídico, mientras que la conducta de permitir la aprehensión material de la cosa, trasladándola a la esfera de poder del adquirente, no tiene una voluntariedad consistente desde el punto de vista jurídico, sino esencialmente dependiente. En otras palabras, el efecto de la adquisición de dominio se produce porque la ley lo dispone sobre la base de la existencia del título válido y del resto de factores antes descritos.”* (Soza Ried, 2003)

Y como medio de pago, la tradición también se considera un modo de extinguir obligaciones, es un pago. El Código Civil establece de manera taxativa cuales son los

modos de extinguir las obligaciones, entre ellas es la solución o pago efectivo, en tanto que el pago efectivo conforme su naturaleza jurídica, cuando la obligación es de dar se cumple mediante la tradición que esta a su vez como se indicó anteriormente es un pago, cuando el deudor paga se extingue la obligación.

Además existe otro aspecto a analizar de la naturaleza jurídica de la tradición, pues todo acto o negocio jurídico se celebra con el propósito de dar cumplimiento al objetivo que se desea llegar. En el caso de la tradición, se caracteriza por un fin negocial y este fin es la “causa”. En las palabras de Guillermo Cabanelas, se entiende a la causa como: *“El motivo que nos mueve o la razón que nos inclina a hacer alguna cosa. También, el antecedente necesario que origina un efecto. Se habla asimismo de causa como fundamento por el cual adquirimos algún derecho y en este sentido se confunde a veces con el título. En Derecho Civil, la causa existe tanto en las obligaciones como en los contratos. Para algunos, es el fin esencial o más próximo que los contratantes se proponen al contratar.”* (Cavanellas De Torres, 2006)

Pues bien, la tradición requerirá de “causa justa”. En caso que carezca de este elemento ya sea porque no está fundada en una obligación precedente o es fruto de un error, no transfiere el dominio de la cosa. El gran inconveniente surge al cuestionarnos ¿qué es realmente la “causa justa”? Sin embargo, en nuestra legislación en base a la teoría del título y modo, se considera que el título es el fundamento u origen del derecho que se vincula con la causa fuente y en sí misma está vinculada con la teoría del título y modo.

En la tradición, surge una obligación que se cumple mediante un contrato, que es causa fuente de la obligación, conformándose dos etapas: I) el acuerdo de voluntades, que genera la obligación y sirve de título y; II) la ejecución de la prestación, en el que se cumple la tradición y es el modo.

Por tanto, en razón a la naturaleza jurídica de la tradición, lo que busca es contribuir para la seguridad jurídica y garantizar el derecho de dominio. Son objetivos que van de la mano y cumplen con el objeto propio de la tradición, son derechos constitucionales que deben ser respetados y concedidos en conformidad a los preceptos legales.

1.4 Teoría del título y modo.

Históricamente en la época romana los conceptos de título y modo fueron definidos en primer orden por el jurista romano Gayo, quien realizó la clasificación de los modos de adquirir de dominio, dividiendo a la enajenación en: “naturali iure” como la tradición (modo) o la “mancipatio” y la “in iure cesiso”. De ello surge un importante manifiesto “nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet”, cuyo postulado se remite a la regla que nadie puede transferir más derechos de los que se tiene, por tanto, se entendía que únicamente el dueño de la cosa podía transferir su dominio.

Para los romanos la transferencia de dominio se realizaba mediante la tradición y la usucapión, partiendo de la idea que cada cosa que se pretendía hacer debía tener una causa que produjera efecto reales. De esta manera, surgió la necesidad de la existencia de un “modo” como forma de dar al consentimiento la legitimación que le corresponde. Razón por la cual, para que se de la existencia de la tradición era necesaria la intención de transferir el dominio bajo un hecho lícito.

En la época de la edad media, no existieron grandes cambios en relación a la forma de adquirir el derecho de dominio y demás derechos reales, más bien se planteó el concepto que el título es la causa remota para poder exigir la entrega de la cosa y el modo es la causa próxima para la apropiación de los derechos reales.

Esta teoría se extendió por Europa, pero fue el jurista alemán Juan Apel quien fue el primero en diferenciar al título y al modo en relación a la causa y a la tradición. Esto fue acogido por varios países europeos y latinoamericanos.

La teoría del título y el modo ha tenido varias acepciones a lo largo de la historia, cada país adoptando diferentes sistemas jurídicos para la adquisición del dominio. Sin embargo, en Ecuador se adopta la concepción romanista y concibe la necesidad de un título y un modo para adquirir el dominio.

De acuerdo con Ramírez, Alessandri sostiene que: *“El título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona.”* (Ramírez Y Uribe, 2019)

Por tanto, el título es la causa para la transferencia del dominio, denominada causa remota que puede ser un negocio jurídico en sentido estricto u alguna otra fuente de las obligaciones como la ley, mientras que, el modo es la causa próxima de la adquisición y transferencia del derecho de dominio que consiste en hechos jurídicos adecuados para la

constitución y transferencia de titularidades. La figura de la venta de cosa ajena si se contempla en nuestro Código Civil, entendida como aquella figura en la que se requiere de una causa jurídica de adquisición y de registro.

1.5 Los títulos traslaticios de dominio con los que opera la tradición.

El título al ser la causa remota, entre los principales títulos de la tradición tenemos: la compraventa, la permuta, la donación entre vivos, el aporte en sociedad y la transacción.

- a) Compraventa: Se conoce como aquel contrato en el que una parte se encuentra obligado a dar la cosa y el otro a pagarla en dinero, en palabras del Código Civil: *“Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”* .” (Asamblea Nacional, 2019). Existen ciertas críticas respecto a esta norma, cuando la ley habla sobre “la obligación a dar una cosa”, no determina si dicha obligación de “dar” implica el ánimo de transferir el dominio o el ánimo de ceder el uso, o cualquier otro sentido que desvirtúe la transferencia de dominio. Además menciona únicamente de “cosa” y no de “derechos”, cuando la compraventa implica la transferencia de un derecho ya sea de propiedad u otra clase a cambio de un precio.

Los aspectos que llegan a caracterizar a la compraventa se encuentran plasmados en los siguientes argumentos: i) Consensual; se requiere el consentimiento de las partes, un acuerdo de voluntades respecto al precio y la cosa en sí misma. ii) Bilateral; las partes deben cumplir con las obligaciones recíprocas que les corresponde. iii) Oneroso; tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio de otro. Existe un rédito económico. iv) Puede ser de ejecución instantánea o diferida; instantánea cuando al momento de celebrar el contrato, ambas partes cumplen sus obligaciones; y diferido cuando la obligación está sujeta a condición o plazo. v) Nominado; contrato reconocido en la ley con una regularización propia.

- b) Permuta: La permuta se considera de igual modo como aquel contrato en el que las partes se obligan a entregar un cuerpo cierto o especie a cambio de otra, así el

Código Civil en su artículo 1837 conceptualiza como: “*Art. 1837.- Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.*” (Asamblea Nacional, 2019). Basta el mero consentimiento para que esta figura se repute perfecta, salvo se requiera de escritura pública para la perfección del contrato. Sus principales características son: i) Bilateral; las obligaciones recaen para ambas partes. ii) Principal; su existencia no depende de otro contrato. iii) Oneroso; los objetos que se intercambian están sujetos a un gravamen. iv) Se puede reembolarse por valor agregado en caso que una de las cosas tenga un valor superior al otro. v) Ambas partes deben responder por los vicios ocultos de la cosa.

c) Donación entre vivos: La donación se diferencia de otros ya que una persona transfiere el dominio de manera gratuita e irrevocable, según el Código Civil: “*Art. 1402.- La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta.*” (Asamblea Nacional, 2019). Esta norma ha tenido varias críticas por la forma de su redacción. En primera instancia, la donación no es un acto como la ley establece, es un contrato debido a la intervención de ambas partes; y en segunda instancia, la norma pareciera que hace entender que la donación es un modo de transferir el dominio, cuando en realidad esta figura está sujeta a la teoría del título y el modo. El título es el contrato en sí mismo, y el modo es la tradición del bien donado, a diferencia de la donación de bienes inmuebles en el que la ley exige una escritura pública como título, e inscripción del bien como modo.

Este contrato se caracteriza por ser: i) Unilateral o Bilateral (imperfecto); el donante es quien se obliga respecto al donatario. ii) Gratuito; tiene por objeto la utilidad de una de las partes, soportando la otra el gravamen. iii) Principal; no requiere de otro contrato para su existencia. iv) Nominado; está contemplado en la ley y regulado por el mismo. v) Consensual o solemne; la donación al contemplar la liberalidad que tiene la parte para donar, puede ser consensual sin la necesidad que se cumplan con solemnidades especiales, mientras que cuando se trata de otros casos como la donación que recae sobre bienes raíces o está sujeta a plazo o condición, etc, se requiere que sea solemne, es decir, que se cumpla con las formalidades que la ley exige.

- d) **Aporte en sociedad:** Se considera que este tipo de título es un contrato autónomo dentro del ámbito mercantil, puesto a que se constituye o aumenta el capital de una compañía. Este aporte tiene por objeto transferir el derecho de dominio de un bien así como también transferir otros derechos como el usufructo, intelectuales o créditos. Este aporte conlleva una prestación en la cual un socio se obliga a desplegar una acción que es la entrega de bien, es decir, una prestación de “dar”, por tanto, la ejecución de esta prestación permite la transferencia de la titularidad de un derecho a favor de la sociedad.
- e) **Transacción:** Se constituye como título traslativo de dominio cuando recae sobre un objeto no disputado, caso contrario, si es disputado no hay transacción, no hay dominio. La transacción se considera como aquel contrato por el cual se previene un conflicto o pone fin a un conflicto, se caracteriza por tener carácter de sentencia, de cosa juzgada. Se constituye como una forma de administración de conflictos de forma alternativa de solución de conflictos. Por ejemplo, en un juicio de demarcación de linderos, cuando no se encuentra definido, las partes pueden transar en que no se beneficiará ni el uno ni el otro, sino llegar al acuerdo en que el lindero pasará por determinado camino.

1.6 Requisitos para que opere la tradición.

1.6.1 Requisitos del tradente para que pueda transferir el dominio.

- a) El tradente debe tener la facultad de transferir el dominio, es decir, ser dueño de la cosa o del derecho que transfiere. Si no es el verdadero dueño de la cosa, la tradición no se torna nula, simplemente no transfiere el dominio, ya que nadie puede transferir más derechos de los que tiene.
- b) El tradente también debe tener la capacidad de ejercicio, si carece de dicha capacidad, la tradición se torna nula. En el caso que el tradente fuera incapaz, la ley le concede la posibilidad de actuar por medio de terceras personas, estos son: los representantes legales. Remitiéndonos a lo que establece el Código Civil: “*Art. 688.- Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.*” (Asamblea Nacional, 2019).

1.6.2 Requisitos del adquirente para que pueda adquirir.

El adquirente requiere de igual manera que el tradente, la capacidad de ejercicio, caso contrario como se mencionó anteriormente, la tradición se torna nula. Sin embargo, hay autores quienes consideran que la ley no debería exigir que el adquirente tenga la capacidad de ejercicio, solamente basta con la capacidad de goce, ya que es quien adquiere el derecho de dominio.

Remitiéndonos a nuestra legislación, al considerar a la tradición como una convención en que ambas partes intervienen, es necesario que tengan la capacidad de ejercicio, requisito importante para que la tradición tenga validez. Por tanto, la persona debe tener capacidad de ejercicio para garantizar que el objeto del contrato es lo que se está entregando, debido a que la entrega puede ser perjudicial en ciertas ocasiones para el acreedor cuando se entrega una cosa de menor calidad, no siempre la tradición de la cosa trae beneficio al acreedor. El recibir la cosa no solo es un derecho, es una obligación. Consecuentemente, el adquirente debe tener capacidad de goce.

1.6.3 Efectos de la tradición cuando el tradente no es dueño de la cosa que pretende transferir.

Cuando el tradente no es el verdadero dueño de la cosa, no se cumple con el requisito de tener la facultad de transferir el dominio, esto generaría evidentemente que se produzca una doble inscripción de títulos. El Código Civil reconoce la figura de la venta de cosa ajena, la misma que se efectúa mediante la tradición, esto acarrearía que exista un título traslativo sobre el bien inmueble cuando hay otro existente. Consecuentemente, los efectos que se producen son los siguientes:

- No se adquiere el dominio, ya que nadie puede transferir más derechos de los que se tiene. Es decir, el tradente al no ser el verdadero dueño de la cosa entregada por él o una tercera persona, únicamente transfiere por dicha tradición los derechos que le corresponde sobre la cosa, por ejemplo: la posesión.
- La tradición se constituye válida a pesar que el tradente no sea el verdadero dueño, esto bajo la concepción que la ley reconoce la validez de la venta de cosa ajena y por ende la validez del pago que se haga en virtud de ella. Sin embargo, el dominio no se transfiere, el adquirente solo llega a poseer la cosa con ánimo de señor y dueño.
- El adquirente al no adquirir el dominio, puede llegar a ganar el dominio mediante la prescripción adquisitiva que es otro modo de adquirir el dominio de la cosa,

para ello es necesario que se tome en cuenta el derecho que ha sido ya inscrito para la nueva inscripción⁶.

- Si después de celebrar la tradición, el tradente adquiere el dominio de la cosa, se reputa que el adquirente es dueño desde la tradición. Esto bajo el concepto que establece el Código Civil: *“Art. 1759.- Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición. Por consiguiente, si el vendedor la vendiere a otra persona después de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella en el primer comprador.”* (Asamblea Nacional, 2019).
- Según Rozas Vial otro efecto que se genera es cuando: *“Lo mismo sucede si el dueño de la cosa ratifica la tradición hecha por un tercero.”* (Rozas Vial, 2014).

A pesar que pueda suscitar dicha situación como una causa para que se genere la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio, existen varias soluciones legales que serán analizadas posteriormente, que permitirán que el derecho de dominio se garantice en razón el uso de las facultades que le asisten al legítimo propietario.

1.7 Tradición de los derechos reales sobre una cosa corporal inmueble.

Una cosa corporal inmueble es aquella que por su condición no se puede transportar de un lugar a otro, por antonomasia es la tierra y desde luego, todo aquello que se encuentre unido ya sea de forma natural o artificial. Acorde al Código Civil se define como: *“Art. 586.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos.”* (Asamblea Nacional, 2019).

Los derechos reales recaen sobre una cosa sin respecto de una persona determinada, y estos son: el dominio, de herencia, derechos de usufructo, uso o habitación, de servidumbre, prenda e hipoteca, así lo define también el Código Civil: *“Art. 595.- Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o*

▪ ⁶ *“Art. 708.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva.”* (Asamblea Nacional, 2019).

habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.” (Asamblea Nacional, 2019).

Por tanto, la tradición en relación al derecho de dominio que recae sobre bienes inmuebles se efectúa por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. Esta tradición se considera ficta mediante actos que significan la entrega, y este acto es la inscripción del título, así lo determina el Código Civil: “*Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.*” (Asamblea Nacional, 2019). Para efectuar la inscripción, es necesario exhibir la copia auténtica del título respectivo y la disposición judicial, en su caso, al Registrador de la Propiedad. Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito se deberá tomar en cuenta en la nueva inscripción.

Consecuentemente, la inscripción en el Registro de la Propiedad, puede resultar ser doble cuando existen causas específicas que produzcan esta situación, es por ello, que la inscripción debe cumplirse bajo las formalidades legales.

1.8 Efectos de la tradición.

1.8.1 Análisis.

En análisis a la explicación de como procede la tradición, los efectos dependerán si el tradente es, o no, el verdadero dueño de la cosa o del derecho que se transfiere. Cuando no es el verdadero dueño de la cosa, el adquirente únicamente adquiere los derechos transferidos del tradente que no es el verdadero dueño sobre la cosa entregada. Diferente a lo que sucede cuando el tradente es el verdadero dueño de la cosa, evidentemente se transfiere el dominio. Al ser la tradición un modo derivativo, el adquirente recibe el dominio del tradente en las mismas condiciones y gravámenes, es decir, no se extinguen por el mero hecho de la transferencia de dominio. Por tanto, todo dependerá de las condiciones en que se encuentre el tradente. De someterse un conflicto de este interés en vía ordinaria, su resolución será declarativa (no constitutiva) de un derecho.

1.8.2 ¿Cuándo puede exigirse la tradición?

Cuando las partes celebran el contrato de manera pura y simple, puede exigirse el cumplimiento de la tradición de manera inmediata. Sin embargo, existen ocasiones en que las partes estipulan cláusulas en relación al plazo o condición suspensiva o resolutoria⁷, por tanto, la tradición no podrá exigirse en ese momento, simplemente podrá darse el cumplimiento una vez que se cumpla el plazo o la condición. Tampoco podrá realizarse la tradición si hay decreto judicial que retenga el pago.

Se entiende como condición suspensiva aquel hecho futuro e incierto que, mientras no se cumpla, se suspende la adquisición de un derecho, dependerá netamente de un acontecimiento futuro, el Código Civil es claro en reconocer como opera: “ *Art. 1489.- Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no.* ” (Asamblea Nacional, 2019). Cuando se da el cumplimiento de la condición, se entiende dueño de la cosa desde la tradición, esto bajo la criterio que opera con efecto retroactivo. Por tanto, esa entrega no transfiere el dominio mientras no se cumpla con la condición.

Respecto al plazo suspensivo, es aquel hecho futuro y cierto que, llegada la fecha estipulada, se transfiere el derecho de dominio. Se entiende al plazo como el tiempo que se establece para que se cumpla una obligación, esto en base al Código Civil: “ *Art. 1510.- El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirla.* ” (Asamblea Nacional, 2019). Hay que tomar en consideración un aspecto importante en relación a los efectos del plazo suspensivo, cuando el pago se realiza antes que se cumpla el plazo, no está sujeto a restitución alguna, la norma es clara en establecer lo siguiente: “ *Art. 1511.- Lo que se paga antes de cumplirse el plazo no está sujeto a restitución. Esta regla no se aplica a los plazos que tienen valor de condiciones.* ” (Asamblea Nacional, 2019). Por tanto, es fundamental dar cumplimiento a lo que las partes han convenido en el contrato, y esto va de la mano con el siguiente artículo del mismo Código: “ *Art. 1585.- El pago se hará, bajo todos respetos, en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en casos especiales dispongan las leyes. El acreedor no estará obligado a recibir otra*

⁷ “ *Art. 1495.- La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.* ” (Asamblea Nacional, 2019).

cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.” (Asamblea Nacional, 2019), es decir, se hace bajo todos los aspectos que tenga el contrato celebrado.

1.8.3 Tradición bajo condición resolutoria.

La condición resolutoria a diferencia de la suspensiva, es aquella que al darse su cumplimiento extingue en el caso de la tradición, el derecho de dominio. Esta condición significa que se resuelve el derecho si se da su cumplimiento. Esta condición puede llegarse a pactar bajo el criterio de diversas cláusulas, la más común es el caso de incumplimiento de las partes.

En razón a la cláusula de incumplimiento de las partes, sabemos que ambas se obligan recíprocamente, si una de ellas llega a incumplir, la otra podrá solicitar la resolución. Cuando las partes celebran un contrato bilateral y una de ellas incumple lo estipulado, la condición resolutoria va envuelta en dicho contrato, por tanto, la otra parte puede solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización por los daños ocasionados. Esto se encuentra amparado en la norma: *“Art. 1505.- En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero, en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.”* .” (Asamblea Nacional, 2019). Es una forma de extinguir obligaciones y las cosas regresan a su estado anterior.

La condición resolutoria opera con efecto retroactivo, una vez que se da el cumplimiento de la condición, se entiende que el adquirente jamás fue dueño de la cosa y por tanto, el tradente siempre conservó el derecho de dominio.

Puede darse la ocasión que el adquirente, pendiente la condición, enajene o grave la cosa con algún derecho real. Dependerá si se trata de un bien mueble o inmueble; para el caso de un bien mueble, si está sujeto a plazo o bajo condición suspensiva o resolutoria, y se llega a enajenar, no existe la posibilidad de aplicar la figura de la reivindicación contra terceros poseedores de buena fe. En el caso de bienes inmuebles si se encuentra bajo condición y se enajena o se grava no podrán resolverse las mismas, esto en consideración a lo siguiente: *“Art. 1507.- Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino*

cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito, u otorgado por escritura pública.” (Asamblea Nacional, 2019) , además que también se considera por un tema de publicidad.

En análisis al artículo 696 del Código Civil: *“Art. 696.- La tradición puede transferir el dominio bajo condición suspensiva o resolutoria, con tal que se exprese.”* (Asamblea Nacional, 2019), la norma expresa que cuando se celebra la tradición sujeta a cualquiera de las dos formas de condición, debe estar expresa, por ende, hay autores quienes sostienen que la tradición no tiene lugar frente a la condición resolutoria tácita. A pesar de ello, se considera que no hay ningún inconveniente puesto que la condición tácita o expresa se establece o está estipulada en el título de la tradición, por tanto, una vez que se declara el incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes, el adquirente pierde el dominio de la cosa y se entiende que el tradente siempre fue dueño de la cosa. Este artículo 696 puede contrariarse con otros artículos bajo varias consideraciones, sin embargo, siempre es indispensable la aplicación del principio de especificidad de la norma, entendiéndola como aquella norma que se aplica para la tradición en general. Esta norma explica que el vendedor a pesar que entregue la cosa puede reservarse el dominio hasta que se realice el pago correspondiente, si este no paga, se entiende que jamás adquirió el dominio de la cosa.

En análisis a lo expuesto, el sistema registral como modo de realizar la tradición ficta pretende brindar la seguridad y control sobre los bienes inmuebles (frente a los muebles). La naturaleza misma de la tradición busca garantizar la seguridad jurídica respecto al derecho de dominio que le asiste al propietario del bien, para ello será importante tomar como punto de partida la proveniencia de la propiedad, pues quien no es dueño de la cosa no transfiere el dominio, esto genera en principio, problemas jurídicos de doble inscripción de títulos traslaticios de dominio, lo que se espera que frente a estos eventuales problemas, sea el juez quien en base a su criterio dicte una resolución favorable.

CAPÍTULO 2: Referencia al Registro de la Propiedad en el Ecuador.

El Registro de la Propiedad al ser una institución que tiene por objeto brindar certeza y seguridad jurídica respecto a la propiedad de un inmueble, debe cumplir sus disposiciones conforme lo que la ley le faculta, pues su función es indispensable para fortalecer el régimen de derecho, además que permite el respaldo legal que al propietario de un inmueble le corresponde cuando su derecho se encuentra afectado. Esta seguridad jurídica que debe ser garantizada, se entiende como un derecho fundamental que tiene como finalidad respaldar para este caso, el derecho de dominio que le corresponde al propietario de un bien, mediante el respeto a los preceptos legales de los diversos cuerpos normativos.

2.1 El Registro de la Propiedad.

En base a la normativa vigente que regula el Registro de la Propiedad, su finalidad radica en analizar su objeto por el cual fue creado así como las funciones y efectos de quienes ejercen los cargos en este ámbito.

2.1.1 Normas que rigen la función registral.

Conforme la doctrina, la función registral consiste en dar autenticidad, certeza y seguridad jurídica a todo acto, hecho o situación en relación a bienes o personas a través de la regulación y sistematización de los libros correspondientes que permitan proporcionar información pública a quien tenga interés. (Función registral, 2015)

Esta función debe ser regulada mediante una variedad de disposiciones de diferentes cuerpos legales. Por ello, en conformidad al artículo 711 del Código Civil la Ley de Registro e Inscripciones regulará todo lo relativo a las funciones y deberes del registrador de la Propiedad y la forma y solemnidades de todas las inscripciones que deben y pueden registrarse.

Además del Código Civil y la Ley de Registro e Inscripciones, la función registral también está regulada por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; así como también se aplicará el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Se acogerá de igual forma la Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020, la Norma para Procedimiento Designación de Registradores de Propiedad.

2.1.2 Funciones del Registro de la Propiedad.

Históricamente, los mecanismos tradicionales de seguridad no brindaban eficacia en cuanto a la celebración de un contrato como la compraventa ni respecto al cumplimiento de las cláusulas estipuladas dentro del mismo. Esto marcó el inicio de crear registros, como el caso del Registro de la Propiedad, que se encarguen del control tanto formal como material y la regulación de varias figuras jurídicas.

En palabras de Dominguez (1994) *“El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.*

Por tanto, el Registro de la Propiedad se considera como una institución pública vinculada al poder público y la publicidad de una situación jurídica con el objeto de crear titularidades para la protección de bienes inmuebles. Se encuentra vinculada a varios principios registrales que serán analizados con posterioridad.

Este Registro de la Propiedad está conformado por una serie de funciones que son establecidas en la ley y gestionados por los GAD's Municipales de los diferentes cantones, sin embargo sus funciones son relativamente iguales unas con otras, como ejemplo tomaremos al Registro de la Propiedad GAD de Gualaceo (2020) que establece como funciones generales y principales las siguientes:

- a) Proporcionar un servicio de registro sobre bienes inmuebles de manera oportuna.
- b) Hacer público los actos, hechos o derechos inscritos en él.
- c) Brindar seguridad jurídica a los derechos inscritos.
- d) Inscribir los actos que afectan la propiedad u otro derecho real sobre un bien inmueble ya sean de titularidad pública o privada.
- e) Garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información respectiva en relación a los bienes inmuebles.
- f) Garantizar la eficacia y eficiencia del manejo, publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

- g) Garantizar una administración honesta, eficiente, y responsable de los recursos en pro del bienes común.
- h) Orientar la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles.

Es así, que sus funciones se encuentran encaminadas a la protección de todos los derechos reales. Resguardar y garantizar el derecho a la propiedad, es su primer deber por el carácter netamente constitucional que tiene este derecho.

2.1.3 Libros que lleva el Registro de la Propiedad.

Una de las funciones y obligaciones que recae sobre el Registro de la Propiedad es el debido manejo de los diferentes libros que la ley reconoce. La Ley de Registro considera entre los libros más importantes los siguientes:

- a) Registro de Propiedad
- b) Registro de Gravámenes
- c) Registro Mercantil
- d) Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar
- e) Registro de Organizaciones Religiosas
- f) Registro de Propiedad Horizontal
- g) Repertorio
- h) Índice

Esta función se encuentra contemplada en el artículo 11 de la ley antes mencionada: *“Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: 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 firmado la diligencia;”* (Ley de Registro, 1966).

Cada uno de estos libros cumple con una finalidad determinada que garantiza las funciones del Registro de la Propiedad. Entre los objetivos de cada libro tenemos:

- a) Registro de Propiedad: El Libro de Propiedad se caracteriza por registrar las inscripciones de aquellos cambios que puedan presentarse en el derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre un inmueble.
- b) Registro de Gravámenes: Según la Ley de Registro no existe norma alguna que considere la manera en que se debe desarrollar el manejo de este libro, sin embargo las leyes que regulan el repertorio y libro de propiedad, se extiende a todos los libros. Este registro se caracteriza por detallar los bienes raíces que se encuentran afectados por gravámenes como su propio nombre lo indica, tales como la hipoteca, embargo, patrimonios familiares, orden de expropiación, entre otros, para cada uno de estos casos es obligación del registrador contar con diferentes libros acorde a cada gravamen con la finalidad de agilizar el uso y el acceso a dicha información.
- c) Registro Mercantil: A pesar que la Ley de Registro considera a este registro como un libro que debe ser llevado por el Registro de la Propiedad, se vio la necesidad que sea el Registro Mercantil quien se encargue de su manejo con la finalidad de evitar que sea vea afectada la seguridad que deben tener los bienes protegidos. Este libro no siempre estará llevado por todos los Registros de la Propiedad, esto dependerá netamente del lugar en donde se encuentre ubicado el bien, existen ciertos cantones del país que por su cantidad de habitantes y dimensión geográfica se imposibilita el asentamiento de un Registro Mercantil como tal, por tanto los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil en los cantones en los que no exista dicha institución.
- d) Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar: Este libro guarda relación con lo que conocemos como “medidas cautelares”, que son dictadas por orden del juzgador cuando se ve afectado un bien, una prueba o una determinada persona. Se consideran cauciones personales que deben estar inscritas ya que guardan relación con la propiedad de un inmueble.
Se habla de interdicciones a la afección que puede existir en cuanto a la capacidad de una persona, y las prohibiciones de enajenar que no necesariamente recaerán solo sobre bienes inmuebles.
Por tanto, las medidas cautelares deben ser inscritas para que la sociedad tenga conocimiento si uno o varios de los bienes sobre el cual tienen interés, se encuentran afectados por embargos o prohibiciones de enajenar, considerando que

por más que exista una orden judicial, no surte efectos contra terceros si no se ha inscrito previamente en el Registro de la Propiedad.

- e) Registro de Organizaciones Religiosas: Las organizaciones religiosas deben llevar un estatuto el cual debe ser publicado en el Registro Oficial y ser inscrito en el Registro de la Propiedad con la finalidad que se les pueda conceder un certificado en caso que tengan que intervenir en actos jurídicos.
- f) Registro de Propiedad Horizontal: Este libro se considera especial por servir como una suerte de archivo, una vez que se concluye con alguna obra el plano general debe ser inscrito necesariamente en el Registro de la Propiedad con la finalidad de llevar constancia de lo elaborado.
- g) Repertorio: Guarda relación de manera directa con el principio de prelación, mediante el cual, se concede de manera preferente al título que ha sido inscrito con anterioridad, siguiendo un orden determinado para evitar la colisión de derechos reales. Además, en dicho libro se anotan los documentos cuya inscripción se solicita con la finalidad de conocer el orden de inscripciones en el tiempo, así como también cuenta con todas las anotaciones provisionales o las conocidas anotaciones preventivas que también abarcan a los casos de negativa de una inscripción.
- h) Índice: Se caracteriza por llevar un orden cronológico y alfabético de los títulos o documentos que se inscriban cada año, en el que se hace constar de igual manera los nombres y apellidos de los interesados. Por tanto, resulta más conveniente que dicho índice contenga por orden a los titulares del derecho.

2.1.4 Títulos que deben inscribirse.

Acorde a la Ley de Registro, serán sujetos de registro los títulos, actos y documentos⁸. Para el caso de los títulos, se contemplan los siguientes:

⁸ “Art. 25.- 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 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. 2020 (1903) 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,

- Los títulos traslaticios de dominio que recaen sobre bienes raíces.
- Los títulos de derechos de usufructo, uso, habitación, censo o hipoteca que recaen sobre inmuebles.
- La sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio o de cualquier otro derecho.
- La constitución de fideicomisos que estén afectando o contenga bienes raíces.
- La constitución del usufructo, uso y habitación sobre inmuebles mediante acto entre vivos.
- La constitución, división, reducción y redención del censo.
- La constitución de censo vitalicio.
- La constitución de hipoteca.
- La renuncia de fideicomisos que estén afectando o contenga bienes raíces.
- La renuncia del usufructo, uso y habitación sobre inmuebles mediante acto entre vivos.
- La renuncia de censo.
- La renuncia de censo vitalicio.
- La renuncia de hipoteca.
- El decreto de interdicción provisoria y definitiva.
- El decreto de rehabilitación del disipador y del demente.
- El decreto en el que se confiere la posesión definitiva de los bienes del desaparecido.
- El decreto que conceda el beneficio de separación.

Todos los títulos mencionados deben inscribirse en conformidad a lo que la ley dispone. Cuando un título no se ha inscrito, se producen los siguientes efectos legales según cada caso:

- I. Establecimiento de una sanción por el incumplimiento de la normativa. Esta sanción que la ley sostiene, nos remite al hecho que no se produce el efecto según cada caso, no se cumple con la finalidad que tiene cada inscripción. Como ejemplo, en caso que un contrato de compraventa no se inscriba, se

l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.” (Ley de Registro, 1966)

entenderá que la propiedad corresponde a su anterior titular, podría generarse una doble inscripción por omitir la debida inscripción para que se consolide la tradición.

- II. Hay inscripciones que si no se ejecutan en conformidad a las solemnidades legales, recaen sobre la nulidad absoluta. Esto en base al artículo 1698 del Código Civil: “*Art. 1698.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.” (Asamblea Nacional, 2019).

No existe de forma taxativa la causales de nulidad para la inscripción de un título traslativo de dominio, sin embargo, la ley establece las causales de nulidad absoluta de modo general, por ejemplo, cabe la nulidad cuando un título se encuentra viciado por falta de consentimiento, o cuando existe un error de cabida que imposibilite la inscripción del bien.

- III. Cuando la inscripción no se ejecuta para hacer un acto oponible a terceros, acarrea a la inoponibilidad. Como ejemplo, en el caso que el juez dicte sentencia y esta no haya sido inscrita, se tornará inoponible ante un tercero sin poder hacer valer su derecho.

Hay ciertos títulos que no requieren la exigencia de su inscripción, sin embargo pueden inscribirse por temas de registro y publicidad. Los casos más comunes son:

- a) Cuando el dominio de bienes inmuebles u otros derechos reales están sujetos a una condición suspensiva o resolutoria.
- b) Cuando existe un gravamen impuesto sobre el bien.
- c) En los casos como el arrendamiento o cualquier otro acto o contrato cuya inscripción se encuentre validada por la ley.
- d) Cuando se limite el libre ejercicio del derecho de enajenar ya sea legal, convencional o judicial.

2.1.5 Finalidades de la inscripción.

Como se mencionó anteriormente, la inscripción debe cumplir con ciertos objetivos que protegen y garantizan el derecho de propiedad, siendo tres las finalidades de la inscripción conforme el artículo 1 de la Ley de Registro:

“...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.” (Ley de Registro, 1966).

La doctrina también realiza un análisis respectivo de las finalidades de la inscripción, considerando los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de la legitimación registral: Esto en cuanto a la presunción que todos los derechos reales que se encuentran debidamente inscritos le corresponden a su titular y por tanto es evidente su existencia.
- b) Dar fe pública registral: Esta finalidad permite tener conocimiento que quien ha actuado de buena fe para adquirir un derecho mediante un título, mantenga su adquisición aunque posteriormente las circunstancias llegasen a cambiar por no constar en el Registro.
- c) Inoponibilidad: Todo título de dominio o de cualquier otro derecho real que no ha sido inscrito, no perjudicará a terceras personas.
- d) Conceder protección judicial: Toda acción real que proceda de títulos inscritos podrán resolverse en juicio contra quienes no tengan título y se encuentren en oposición a tales títulos o perturben el ejercicio de los derechos.
- e) Sirve como instrumento para hacer efectiva la tradición del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Además como Rozas Vial (2014) sostiene *“es la única manera de constituir derechos reales inmuebles, salvo el de servidumbre.”*
- f) Permite dar publicidad a la propiedad raíz, esto en cuanto a las inscripciones que provengan de la sucesión por causa de muerte. En palabras de Borrallo (2013), *“La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una*

protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad.”

- a. Esta finalidad permite que ciertos actos puedan oponerse a terceros, como es el caso de la prescripción adquisitiva.
- g) En base al artículo 708 del Código Civil, cuando se transfiere un derecho que ha sido inscrito, es necesario establecer la precedente en la nueva inscripción. Esto permitirá conservar el historial de la propiedad de los bienes inmuebles.
- h) Para ciertos casos, sirve como requisito, prueba y garantía de la posesión de bienes inmuebles.
- i) Y por último, sirve como solemnidad para algunos actos. Ejemplo: el caso del usufructo.

En consecuencia, la inscripción servirá de base para la tradición del derecho de dominio permitiendo que se pueda acceder a toda información pública, necesaria y pertinente resguardando los derechos constitucionales que le pertenecen a todo aquel que tenga interés.

2.2. Principios que rigen la función registral.

La palabra “principio” en términos jurídicos, se considera el fundamento u origen de una norma, que frente a las fuentes del derecho su primacía prevalece en una determinada circunstancia. Su observancia es de carácter estricto ya que se fundamenta en la naturaleza propia de las cosas o en la importancia de reconocer a la persona humana como un ser al que se le debe suplir sus necesidades.

El alcance de los principios del Derecho no ha sido uniforme ni coincidente, sin embargo, hay tres aspectos donde recaen su importancia:

- I. Se consideran como “principios”, ya que se constituyen como base para el sistema jurídico, permitiendo que se vinculen unos con otros para una serie de soluciones expresas en el derecho, esto en razón a la cantidad de reglas existentes en el ordenamiento jurídico.
- II. Los principios son “reglas de carácter general”, su aplicación se acomoda a la realidad que es nueva y cambiante.
- III. Los principios pertenecen netamente “al derecho”, forman parte del mundo jurídico.

Los principios registrales se caracterizan en este aspecto, por ser hipótesis de protección de la apariencia, de aplicación estricta y de un ámbito excepcional, con la finalidad de resguardar aquellos actos de adquisición frente a las situaciones en que una persona crea o fundamenta su acto en base a la apariencia. Los intereses de ambas partes deberán ser tomados en consideración cuando se ponderan situaciones, en este caso, la debida diligencia para actuar frente a la negligencia de quien no cumple con la carga legal que le corresponde. La conceptualización y aplicación dependerán del sistema legal de cada Estado.

Un aspecto importante a reconocer es la relación que guardan los principios registrales y el derecho positivo, esto en cuanto a la concepción que estos principios permiten conocer el derecho positivo registral y a su vez permiten crear normas y reglamentos registrales, en otras palabras: *“Los Principios Registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales.”* («DERECHO REGISTRAL», s. f.)

Entre los principios registrales con radical importancia tenemos:

- Principio de seguridad jurídica: Vinculado al principio de legalidad. Se exige el cumplimiento de los requisitos que la ley establece con la finalidad de dar validez a los documentos legales garantizando la seguridad jurídica. La vulneración a la seguridad jurídica (previsibilidad) hará que se afecte a la protección o garantía del derecho de dominio. Los registradores en cuanto a este principio, al cumplir con la función de examinar los títulos a ser inscritos, verifican que estos no sean inválidos o imperfectos, por tanto su actuación no es arbitraria ni ilimitada, precisamente esa reserva de ley es tutelada por el principio de legalidad.

Para lograr una debida inscripción, se debe tomar en consideración los presupuestos básicos:

- a) Se inicia el procedimiento registral por medio de una petición registral, presentando el título formal.
- b) El título presentado debe ser perfecto, válido y público, y;

c) Es obligación del registrador analizar el contenido, la forma y la relación que el título guarda con los asientos del registro.

Para que se de cumplimiento de lo expuesto, el registrador debe calificar lo siguiente:

- a) La legalidad de los documentos, en este caso del título.
 - b) La capacidad de quienes intervienen.
 - c) La validez del acto, con el objetivo de evitar la nulidad.
 - d) La identificación de titular del derecho y la parte que interviene en el acto jurídico.
- Principio de publicidad: Los archivos que guarde el Registro de la Propiedad son de carácter público, cualquier persona que tenga interés podrá acceder a la información guardada sin discriminación alguna. El registro se constituye como un medio técnico mediante el cual uno de sus objetivos es la publicidad de las relaciones inmobiliarias.

Este principio asume una presunción de derecho. Al reconocerse la publicidad como principio de carácter público, se entiende que es conocida por todos, y no admite prueba en contrario. Nadie puede alegar el desconocimiento de las fichas de inscripción que constan en este registro ni de los títulos que dan mérito para la debida inscripción.

Hay dos tipos de publicidad: La material y la formal.

- a) Publicidad material: Se encuentra implícita en el mismo enunciado del principio, por tanto, nadie podrá alegar su desconocimiento.
- b) Publicidad formal: Es aquella que mediante los registradores de la propiedad informan el contenido de inscripciones y títulos a toda persona que tenga interés alguno. Esta publicidad se desarrolla de dos maneras:
 - Publicidad formal directa: Cualquier persona puede acudir a las instalaciones del Registro de la Propiedad y solicitar que se exhiban los documentos requeridos como tomas o fichas. Esto en base al artículo 57⁹ de la Ley de Registro que reconoce la

⁹ Art. 57.- Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna los registros, índices y archivos de las Oficinas del Registro. El Registrador está por lo tanto

facultad que tiene todo interesado a examinar registros, archivos e índices de las oficinas del Registro de la Propiedad, por tanto el registrador se encuentra obligado a permitir que se exhiba.

- Publicidad formal indirecta: Se requiere del cumplimiento de un protocolo, se presenta una solicitud y se cancela el valor pendiente de los derechos correspondientes. Un usuario puede por ejemplo solicitar un certificado de gravamen, el cual tiene costo alguno.
- Principio de prelación: Este principio es conocido como principio de prioridad, busca dar solución en cuanto a la colisión de derechos reales. Es así, que la inscripción más antigua rechaza a las posteriores que no sean compatibles para evitar modificaciones y que esto acarree a una suerte de bloqueo registral.

En las palabras de Giler-Mendoza (2020) este principio “... establece claramente la prioridad dependiendo de la hora y fecha de ingreso de los documentos tanto privados como públicos, para evitar controversias de ingreso de folios que traten sobre el mismo inmueble.”

Su aplicación se efectúa cuando existen dos o más títulos contradictorios, ya sea porque su coexistencia es imposible (doble venta de un inmueble) o bien porque se trate de derechos que aunque puedan coexistir, existe un rango de preferencia (dos hipotecas sobre un mismo inmueble).

Algunos autores consideran que este principio se aplica por medio de la función que cumple el registro de Repertorio, libro en el cual se hacen constar todas las solicitudes de inscripción provisional antes de sentar la definitiva, posterior a la calificación del título.

obligado, mediante su vigilancia, a permitir dicho examen, en cuanto no se perjudique el servicio de la oficina, sin que con ello se cause ninguna erogación a quien lo solicite. (Ley de Registro, 1966).

En base al capítulo IV de libro denominado “Derecho Registral” existen dos tipos de prioridades:

a) Prioridad de Rango: Los derechos inscritos se jerarquizan en función de la antigüedad de la inscripción.

“Son permisibles los siguientes negocios de rango:

- *Reserva de rango: Se hace referencia a lo prescrito en la Ley del registro que se refiere al bloqueo registral.*
- *Permuta de Pago: Intercambio de rangos por dos hipotecas ya inscritos.*
- *Posposición de Rango: Una sola de las hipotecas esta inscrito, cediendo ésta su lugar a otra, que se constituye recién.*
- *Coparticipación: Pluralidad de Derechos hipotecarios de dos formas: Compartida Inicialmente, que esté autorizada la coparticipación.”*

b) Prioridad Excluyente: Si al momento de la inscripción de un título, este resulta incompatible con otro, no podrá realizarse la debida inscripción por un tema de cierre registral.

Este cierre es de 2 modos:

- Cuando el título se encuentra ya inscrito, el cierre se considera definitivo. Consecuentemente, se rechazará su inscripción.
- Y, cuando el título es incompatible y se ha presentado al registro, el cierre se considera condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. En el caso que el primer título no llegase a inscribirse, en el segundo no se producirá el cierre registral, se abre la posibilidad de lograr acceso al registro. («DERECHO REGISTRAL», s. f.)

- Principio de tracto sucesivo: Es un principio de sucesión de ordenación, el titular queda protegido contra cualquier cambio que no haya sido consentido por él. Se caracteriza por ser formal ya que requiere de un procedimiento de inscripción que se dirige al registrador con la finalidad que se cierre el libro de inscripciones cuando no se cumple con el tracto sucesivo.

Este principio guarda relación con el artículo 708 del Código Civil el cual establece la importancia de mencionar la precedente inscripción en la nueva que vaya a realizarse.

Al fundamentarse en la importancia de presentar el historial de un inmueble, este principio se basa en 3 preceptos:

- a) Tracto sucesivo formal: Cada título presentado en el registro produce un asiento, esto permite una cadena de asientos.
- b) Tracto sucesivo material: A cada titular le corresponde el título inscrito y su asiento correspondiente. Produce una genealogía de titulares.
- c) Tracto sucesivo abreviado: A cada titular y a cada título le corresponde un asiento.

Existen dos casos en que se exceptúa la aplicación del tracto:

- a) En caso de sentencias que declaren que se concedió a una persona el dominio por usucapión. Esto en razón que es muy posible que no se tenga conocimiento del anterior propietario.
- b) En caso de resoluciones administrativas que el estado adjudique bienes baldíos a quienes han venido poseyendo según manda la ley. Esto en razón que no existe titularidad registral anterior.

Por tanto este principio es fundamental para el análisis del tema, pues en base a la fundamentación que conlleva permite que el usuario tenga conocimiento del historial del bien inmueble, a su vez facilita la oportunidad de resolver el derecho de propiedad cuando este se encuentra afectado por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo inmueble. Pues resulta común, que por la falta de cumplimiento a este principio se genere la doble inscripción, existen ocasiones que el historial que tiene el bien en el Registro de la Propiedad no es tomado en cuenta para la inscripción de un título.

- Principio de rogación: Conocido también como principio de instancia, se caracteriza por reconocer la facultad que tiene una persona para solicitar la inscripción o anotación de un título, y esto queda a solicitud de la parte interesada, no procede de oficio.
- Principio de fe pública: Busca proteger la seguridad jurídica en base a los asientos de inscripción así como también busca proteger únicamente a terceros de buena fe que han adquirido un título oneroso, pues su finalidad consiste en proteger toda adquisición de un inmueble cuando terceros adquirentes han efectuado un negocio jurídico en base a lo que manifiesta el Registro de la Propiedad. El efecto que llega a producirse es *“Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro*

aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.” («DERECHO REGISTRAL», s. f.)

Esta publicidad se caracteriza por brindar un doble protección a través de la doble presunción. Cuando hablamos de la presunción “iuris tantum” que permite prueba en contrario asume que el derecho de dominio publicado existe y pertenece al titular acorde a lo que establece el asiento respectivo, esta presunción es la base del principio de legitimación, mientras que la presunción “iuris et de iure” que no admite prueba en contrario está a favor de terceros adquirentes quienes se encuentran en una posición inatacable. Para este último caso, surge un gran cuestionamiento, si prevalece o no este principio a favor de un tercero cuando el mismo ha adquirido un bien inmueble, teniendo como antecedente un documento apócrifo inscrito, por tanto este tercero registral se caracteriza en tres aspectos: a) Haber inscrito el derecho de dominio en el Registro de la Propiedad, b) Actuar de buena fe, y c) Adquisición del derecho a título oneroso.

- Principio de inscripción: Se entiende que todo asiento ha sido realizado y consta en el registro correspondiente, se remite al acto mismo de inscripción. Esta inscripción es el elemento básico para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho de dominio sobre un inmueble, por tanto, la inscripción es un medio por el cual sin la misma no se transfiere el dominio.

Se entiende que la inscripción es la regla y la negativa es la excepción, la misma Ley de Registro en su artículo 11 literal a) establece los casos de negativa de la inscripción de un título traslativo de dominio.

Este principio en relación a la doble inscripción de títulos traslativos de dominio permite que dicha inscripción proteja al titular del derecho de propiedad, pues el acto mismo de inscribir implica que el Registro de la Propiedad resguarde su derecho impidiendo que de manera futura se inscriban otros títulos, a más que desde el momento que se inscribe se tiene un respaldo legal que la titularidad le corresponde a un usuario determinado.

2.3 Forma en la que debe hacerse la inscripción de la tradición de bienes inmuebles.

Nuestra legislación, amparada en lo que establece el Código Civil, sostiene a la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces, la misma que requiere de la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad para que produzcan los debidos efectos legales, por ello que para que se consolide y surtan dichos efectos, la inscripción del título debe realizarse según la norma establece.

2.3.1 Sobre los requisitos que debe cumplir la inscripción.

Los requisitos que la ley establece para la debida inscripción de títulos traslaticios de dominio recae en la calidad de quien tiene la facultad de inscribir y la manera que debe realizar así como la formalidad que debe cumplir la inscripción como documento habilitante para su validez y vigencia en el Registro de la Propiedad. Puede existir ciertos casos que un bien inmueble no haya sido inscrito por tanto no existirá transferencia de dominio¹⁰, sin embargo para el caso de estudio se plantea la situación de la doble inscripción de títulos.

Es así que en relación a quien tiene la facultad de inscribir y el modo en que se debe ejecutar, podrán los interesados actuar mediante sus representantes legales en caso de solicitar la inscripción. Si esta inscripción implica la transferencia del dominio u otro derecho real, es requisito indispensable que el representante legal o mandatario presente el título de representación o mandato.¹¹ En caso que la inscripción sea de otro género, bastará la presentación de la copia auténtica del título. Este procedimiento se aplica también cuando se constituye un derecho real de usufructo, uso o habitación.

Por seguridad de la parte interesada, es oportuno que en las escrituras públicas de títulos traslaticios de dominio o de otro derecho, se haga constar la facultad que le concede

¹⁰ Si un bien inmueble no tiene inscripción alguna, para la transferencia del dominio por donación o contrato entre vivos, el registrador exigirá que se deje constancia de haberse dado aviso de dicha situación mediante una publicación en un periódico del cantón donde se encuentre ubicado el bien y por medio de carteles que se hayan fijado en los pajares más frecuentes del cantón. Según la ley de Registro hasta treinta días después de haberse dado el aviso de ambos modos, no podrá hacerse la inscripción.

¹¹ Art. 31.- Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, o por medio de personeros o de representantes legales. (Ley de Registro, 1966).

al portador para solicitar las inscripciones que correspondan. Por tanto, el registrador solo podrá inscribir copias autorizadas de escrituras públicas o sentencias judiciales.

Ahora en relación a las formalidades que debe cumplir la inscripción, para que se efectúe la inscripción, es necesario que se exhiba al registrador de la propiedad la copia auténtica del título. La inscripción principiará por la fecha de este acto, contendrá además la fecha y naturaleza del acto, así como también los nombres completos, domicilio de las partes y designación de la cosa en base a todo lo que contenga el título respectivo. Deberá hacerse constar la oficina o archivo en que se guarde el título original, nombre y linderos del inmueble, concluyendo con la firma de quien realice la inscripción, en este caso, el registrador.¹²

Cuando el registrador recibe la copia auténtica, es necesario que anote el extracto en el libro de Repertorio con el número correspondiente según el orden de presentación. Este requisito se podrá omitir cuando el requirente se vea afectado por acciones de rehúso de inscripción a cargo del registrador.

Esta inscripción deberá realizarse en el registro del cantón en donde se encuentre ubicado el bien inmueble, en caso que este bien se encuentre situado en varios cantones de igual manera la inscripción deberá realizarse en cada Registro de la Propiedad de cada uno de ellos. Cuando un título corresponde a dos o más inmuebles, debe inscribirse en los registros cantonales de cada uno de ellos. En caso que por partición se llegasen a adjudicar los inmuebles en su totalidad o parte de ellos, a varias personas que anteriormente poseían

¹² Art. 706.- 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. (Asamblea Nacional, 2019).

proindiviso, esta partición deberá inscribirse en cada registro del cantón correspondiente en donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles o parte de ellos.¹³

Si el registrador considera que un título puede ser inscrito, deberá anotar en él: a) el número del Repertorio, b) el registro parcial en donde debe inscribirse, y c) el número que en este le corresponda.

Ahora bien, en caso que dos o más personas demanden a un tiempo inscripciones de igual naturaleza respecto a un mismo bien inmueble, las copias que se presenten se anotarán bajo el mismo número.

Una una vez que se verifica la inscripción, según el artículo 47 de la Ley Registral “...se devolverá el título al interesado; pero si ella se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el Registrador bajo su custodia y responsabilidad, agregándolos a los respectivos registros, según el orden de las inscripciones.” (Ley de Registro, 1966).

El registrador devolverá su título con nota: a) de haberse inscrito, b) del registro, c) número y fecha de inscripción, y d) firma del registrador. La firma de los interesados se realizará cuando fuere necesario.

Finalmente, cuando se presente la pérdida de la inscripción de un título traslativo de dominio de un inmueble y en dicho título no consta quien está facultado, ya sea los

¹³ Art. 703.- 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 proindiviso, 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. (Asamblea Nacional, 2019).

otorgantes o un tercero, las partes o sus representantes deberán firmar la anotación en el libro de Repertorio.

2.3.2 Faltas u omisiones en los títulos.

La falta de aplicación de los requisitos legales en los títulos correspondientes, solo podrá rectificarse mediante escritura pública y en caso que los títulos tengan designaciones defectuosas o insuficientes se resolverá mediante minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. En todo lo relativo a las enmendaduras, la identificación de las personas o cualquier otro defecto en cuanto a las formas o solemnidades de las inscripciones, deberán corregirse antes de la firmas que se realizan en la inscripción, en que caso que no suceda aquello, se entenderán como no escritas.

“Art. 50.- La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.” (Ley de Registro, 1966).

Cuando no se ha dado cumplimiento a los requisitos antes mencionados, la inscripción no dará lugar a la posesión efectiva hasta que lleguen a remediarse las faltas u omisiones de la inscripción. Esta inscripción no llega a ser nula. Por tanto, cuando se trate de un título traslativo de dominio simplemente no se transfiere el dominio.

Existe otro tipo de sanción en caso que llegase a faltar otro tipo de requisito, esta es la nulidad: *“Art. 1698.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son*

En análisis al artículo 709 del Código Civil: *“Art. 709.- 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.”* (Asamblea Nacional, 2019), se establecen dos requisitos exigibles, esto en base a la Resolución emitida por la Corte Nacional de Justicia, oficio 0009.-2019-CPJC-SP:

- a) Publicación en un periódico del cantón donde se haga constar la transferencia o constitución del derecho de dominio u otro derecho real.

- b) Un cartel en donde así mismo se haga constar la transferencia o constitución del derecho de dominio u otro derecho real.

Estos requisitos son aplicables en los casos de transferencia de dominio de un inmueble. Algunos autores consideran que la omisión de estos requisitos acarrea a la inoponibilidad contra terceros de la inscripción, mientras que otros sostienen que acarrea a la nulidad absoluta por tratarse de la omisión de un requisito o formalidad que está vinculado con la naturaleza del acto.

2.3.3 Subinscripciones y cancelaciones.

Las subinscripciones se consideran una forma de rectificar, corregir o añadir datos a los registros de un inmueble. Anteriormente, solo se podía realizar mediante una orden judicial, ahora la mayoría se realiza mediante la subinscripción.

En base a la normativa ecuatoriana, cuando de oficio o a petición de parte el registrador deba corregir errores, reparar omisiones o realizar cualquier otro tipo de modificación respecto al título traslativo de dominio, se deberá hacer constar en una nota en el margen derecho de la inscripción y al frente de la parte donde se está modificando.

Existen ocasiones que es necesario la realización de una nueva inscripción, en virtud de las variaciones que se deban realizar en un título nuevo. Tanto en la nueva inscripción como en la inscripción modificada, se debe hacer constar en una nota todo lo relativo a los cambios realizados, una respecto a la otra. Si el documento que se está presentando es una sentencia u otra providencia de carácter ejecutoriado, del mismo modo se colocará en el margen del registro la nota correspondiente.

Respecto a las cancelaciones que son objeto de subinscripciones sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia, se aplicará la misma regla antes mencionada¹⁴. Esa regla se analiza en base al siguiente artículo: “*Art. 743.- Para que cese*

¹⁴ Art. 50.- La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.

la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor por título inscrito transfiera su derecho a otro, o por decisión judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni da fin a la posesión existente.” (Asamblea Nacional,2019), pues es necesario tener presente que una de las formas en que cesa la posesión inscrita es por medio de la nueva inscripción.

Finalmente, el registrador no podrá hacer cancelaciones de oficio, no se encuentra facultado por la ley, esto en base a la disposición : *“Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.”* (Ley de Registro, 1966).

Finalmente, todas las disposiciones relativas a la forma y solemnidades de la inscripción, se aplican a las subinscripciones.

2.4 Responsabilidad ante la inobservancia de funciones.

El Registrador de la Propiedad es aquel funcionario público que accede a su cargo mediante oposición. Es el responsable del Registro donde ejerce su titularidad, conforme la ley manda, el registrador debe actuar dentro del margen de su competencia, no puede extralimitarse de sus funciones ya que esto acarrea a una serie de sanciones legales. El

Art. 51.- Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior.

Art. 52.- Las disposiciones de los dos artículos precedentes son aplicables a las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

artículo 14 de la Ley de Registro es claro en sostener quienes no pueden ejercer esta función de registrador: “...

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.” (Ley de Registro, 1966).

En cuanto a sus actuaciones y funciones, la doctrina establece aquellas que son de radical importancia, pues el registrador:

- Es el encargado de llevar los Registros de la Propiedad según las circunscripciones territoriales.
- Califica acorde a la norma, la legalidad de los documentos cuando se solicita la inscripción de un acto que está afectando a un bien .
- Debe dejar constancia de todos los actos que se soliciten y será mediante los asientos y anotaciones correspondientes, una vez que se haya verificado la legalidad y validez del documento. Todo asiento que el registrador realice se convierte en hechos públicos que constan en un Registro y por tanto se puede solicitar el acceso a la información que se requiera.
- Se encarga tanto de la realización de anotaciones preventivas en caso de embargo o demanda así como también de la realización de cancelación de inscripciones o anotaciones.

En relación a la Ley de Registro, el artículo 11 describe los deberes y atribuciones que el registrador debe cumplir en el marco de sus funciones:

- Debe inscribir todo documento cuya inscripción tenga que realizarse conforme la ley establece. Podrá negarse únicamente en los siguientes casos:
 - a) Cuando la inscripción no es admisible porque el título no es auténtico o no está conferida la copia en el papel del sello correspondiente.
 - b) Cuando los impuestos reconocidos por la ley no han sido cancelados.
 - c) Cuando el inmueble que debe inscribirse no se encuentra situado dentro del cantón.
 - d) Cuando el título o el documento cuya inscripción se busca, se encuentra viciado o defectuoso y por tanto acarree a la nulidad.
 - e) Cuando el título o documento no cumple con los requisitos legales; y
 - f) Cuando no se ha dado al público el aviso que previo a la inscripción prescribe la ley.

La negativa debe hacerse constar con la debida motivación al final del título cuya inscripción se solicita. La parte interesada puede recurrir ante el juez en caso de inconformidad, quien ante el análisis de la solicitud frente a las causas de la negativa, deberá dictar su resolución. En caso que el juez considere que el título debe ser inscrito, no podrá interponerse recurso alguno, pero si llegase a negar la inscripción, la parte interesada podrá apelar ante la Corte Provincial, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

- Es su obligación llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos correspondientes. Los primeros días del primer mes de cada año, debe enviar una copia de este inventario a la DINARDAP.
- Debe llevar los libros que se estudiaron en líneas anteriores.
- Todo título o documento que se le presente, debe ser anotado en el repertorio y cerrado diariamente, colocando el número de inscripciones realizadas en el día con la firma de cada diligencia.
- Debe encargarse de conferir certificados y copias.
- Cuando los funcionarios públicos soliciten informes oficiales que consten en los libros de la oficina, el registrador debe encargarse de facilitarlos.

Cuando los registradores incumplen sus funciones, recaen responsabilidades por su inobservancia. La responsabilidad más común será la de responder por los daños y perjuicios ocasionados que resulten de inscripciones mal realizadas o por errores o

descuidos que incurran en los certificados. Esta responsabilidad, en relación a los delitos y cuasidelitos, se rige por:

“ Art. 2184.- Las obligaciones que se contraen sin convención, nacen, o de la ley, o del hecho voluntario de una de las partes. Las que nacen de la ley se expresan en ella.

Si el hecho de que nacen es lícito, constituye un cuasicontrato.

Si el hecho es ilícito y cometido con intención de dañar, constituye un delito.

Si el hecho es culpable, pero cometido sin intención de dañar, constituye un cuasidelito.” (Asamblea Nacional,2019).

Conforme al Código Civil, cuando se ha cometido un delito o cuasidelito civil causando daño a otro, se debe responder por la indemnización que le corresponda, sin perjuicio de la pena que se le imponga acorde a las leyes del delito o cuasidelito. Esta indemnización puede ser solicitada por todos quienes tengan interés, como el caso del dueño, poseedor, usufructuario, habitador, etc, incluso quien tiene la cosa con obligación de responder de ella en caso de ausencia del dueño.

Además de la indemnización por daños y perjuicios, el registrador también puede ser condenado a pagar multas y a ser condenado en materia penal por las faltas o delitos que cometa por el mal manejo de sus funciones.

Cuando se trate de cancelar multas, se aplicará en los siguientes casos:

- Cuando el registrador deje de anotar en el Repertorio los documentos que se presentan para la inscripción.
- Cuando no cierre diariamente el Repertorio.
- Cuando no lleve en orden los Registros.
- Cuando haga, niegue, o retarde indebidamente una inscripción.
- Cuando al realizar una inscripción no realiza conforme a lo preceptuado por la Ley de Registro.
- Cuando difiera certificados o copias inexactas.
- Cuando cometa una omisión o falta que sea contraria a la ley.

La aplicación de estas multas permitirá que el Registrador en base al cumplimiento de sus funciones, se percate de sus acciones cuando inscribe un título cualquiera. De esta manera se verán obligados a cumplir lo que determina la ley.

Las autoridades municipales o la DINARDAP, en caso que se presenten quejas contra un registrador, conocerán la misma, imponiendo una sanción en caso que se compruebe el incumplimiento, después de haber recibido el informe por escrito del registrador y haber realizado todas las diligencias pertinentes para comprobar el hecho imputado.

2.4.1 Análisis del artículo 708 y 709 del Código Civil ecuatoriano.

En base a los artículos 708 y 709 del Código Civil se podrá esclarecer la importancia que tiene el historial de un inmueble para una posterior transferencia de dominio, pues la norma busca precisamente que no existan ni susciten casos de doble inscripción, es por ello que la Corte Nacional de Justicia en sus sentencias ha establecido, la forma en que deben interpretarse y aplicarse las normas.

En cuanto al análisis del artículo 708: *“Art. 708.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva.”* (Asamblea Nacional,2019).

La indicada norma como su contenido mismo lo manifiesta, tiene por objeto garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de una inscripción, esto en base al acto de transferir un derecho. Se sustituye la anterior inscripción por una nueva.

La norma no especifica la clase de derecho cuya transferencia se trate, sin embargo, abarca a todos los derechos reales, y en concreto acorde a nuestro interés, el derecho de dominio. Por tanto, en toda inscripción nueva deberá hacerse constar el derecho que se transfiere.

Es importante el antecedente del bien, pues su historial en caso de situaciones en los que existan dos títulos sobre el mismo bien o se presente cualquier otro tipo de situación en donde se vea afectado el dominio, permitirá emitir una resolución en base a lo que conste en el Registro correspondiente. Es por ello, que remitiéndonos al estudio realizado en el Capítulo I del presente trabajo, la tradición de los derechos reales sobre un bien inmueble, por sobre todo en relación a la entrega, resulta diferente en base a este artículo, no se trata de una mera entrega material, más bien se efectúa mediante la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. Por tanto, la inscripción es la “entrega” ficta (tradición) y subsiste la obligación de cumplir con la entrega material.

Sin embargo, existen casos en que el título traslativo de dominio no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad aunque se tenga escritura pública donde se demuestra la titularidad del bien, tema que se desarrollará en los próximos capítulos.

Además que existen de igual manera situaciones en las que un bien no tiene un antecedente ya que el bien careció de dueño y simplemente le corresponde al Estado. Esto se analizará a continuación en conformidad al artículo 709.

En relación al artículo 709 del Código Civil, *“Art. 709.- 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.” (Asamblea Nacional,2019), podría entenderse que recae sobre bienes inmuebles que carecen de titularidad y por ello pertenecen al Estado. Pues no existe norma alguna que prohíba la transferencia de dominio en caso que un inmueble no se encuentre inscrito o que solo quien consta en el Registro de la Propiedad se repute dueño.

Conforme el artículo 1 de la Ley de Tierra Baldías y Colonización:

“Art. 1.- Son baldías y, por consiguiente, forman parte del patrimonio del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, las tierras que a continuación se expresan:

1.- Todas las tierras rústicas que, formando parte del territorio nacional, carecen de otro dueño;” (H. CONGRESO NACIONAL LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN, 2004).

Se reconoce por tanto que existen inmuebles que le pertenecen netamente al Estado por carecer de dueño. Se reconoce de igual modo en otras normativas:

Según el Código Civil: *“Art. 605.- Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”* (Asamblea Nacional,2019).

Según la Ley de Desarrollo Agrario: *“Art. 38. - Patrimonio del INDA.- Forman parte del patrimonio del INDA: 1) Todas las tierras rústicas que formando parte del territorio nacional carecen de otros dueños;”*

Según el COOTAD: *“Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios*

de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;

b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y.

d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.” (Asamblea Nacional, 2019).

Existe una serie de criterios quienes por un lado sostienen que los inmuebles que no tengan título inscrito en el Registro de la Propiedad son del Estado independiente del uso o explotación que alguien realice sobre el bien. Mientras que otros consideran que la propiedad de un inmueble dependerá de los actos que ejerza una persona sobre un determinado bien para poder adquirir el dominio y reputarse dueño.

Ahora bien, tampoco se podría pensar que aquel que no haya inscrito su título en el Registro de la Propiedad haya perdido el derecho de dominio sobre su inmueble, ya que se estaría violentando la principal facultad que es la disposición. En realidad no existe norma que regule y obligue a un propietario a realizar la inscripción. Sin embargo, para fines legales sabemos que es un requisito indispensable para evitar conflictos de intereses ante diversas situaciones sociales que puedan presentarse.

Por tanto, la Corte Suprema de Justicia (2019) establece un análisis en cuanto al contenido de esta norma en razón de erróneas interpretaciones y aplicaciones de la misma. La Corte resuelve los siguientes aspectos:

- Es clara en determinar que la propiedad de un inmueble le pertenece únicamente a la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, y solo a el o la persona que le represente podrá enajenar o transferir sus derechos.

- El procedimiento a que esta norma se remite no es aplicable a la transferencia de propiedad que hagan los particulares, los mismos solo podrán transferir o enajenar los bienes que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Esta norma tampoco es aplicable a la transferencia de bienes que pertenecen al Magap o municipalidades ya que se rigen bajo procedimientos previstos en la Ley de Desarrollo Agrario y en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- Por tanto, su aplicación recae en la transferencia de dominio de inmuebles que pertenecen a instituciones del Sector Público mediante ocupación cuando la ley no ha previsto procedimiento para tales transferencias.

Algunos doctrinarios llegaron a considerar que esta resolución buscó dejar sin efecto el artículo 709, al sostener que es propietario de un inmueble únicamente quien haya inscrito el título en el Registro de la Propiedad ya que consideran que es incoherente e inaplicable por atentar varios principios constitucionales e instituciones jurídicas importantes como la venta de cosa ajena. Sin embargo, bajo el criterio de tesis de Andrade Espinoza respecto al caso 0005-2206-DI, en fecha 22 de noviembre del mismo año, el Tribunal Constitucional, en base al Registro Oficial No. 423, recalcó lo siguiente: *“no contradice ni confronta con las normas constitucionales que garantizan el derecho de propiedad”...“al contrario, su cometido y contenido más bien facilita los procesos de titularización, evitando que se ponga en riesgo derechos ancestrales y formas legítimas por las que tales posesiones y los derechos que de ella se derivan obtengan el reconocimiento y resguardo legal que el derecho de propiedad otorga. Al contrario, el derecho de propiedad, como tal derecho, se protege a través de la norma indicada...”* (Andrade Espinoza, 2010.)

Es así, que reconoce que existen formas legítimas en las que se puede adquirir el derecho de dominio, lo cual va de conformidad a lo que establece la normativa antes mencionada.

Respecto a la fijación de carteles, esta disposición guarda relación con el artículo 29 de la Ley de Registro, en los que se debe hacer constar al registrador mediante certificados emitidos por el juez y el notario del cantón al pie de estos carteles. Esta regla también se aplica en el caso de constitución o transferencia de otros derechos reales como el usufructo, uso, habitación o hipoteca respecto a los inmuebles no inscritos. Esta inscripción no puede efectuarse hasta treinta días después que se de el aviso mediante esta modalidad.

En conformidad al capítulo I, esta norma establece requisitos que deben ser cumplidos para que se realice la debida inscripción:

- a) Se debe realizar el aviso pertinente y adecuado de la transferencia o constitución de dominio en el periódico del cantón en donde se ubica el bien inmueble.
- b) Y, el aviso también deberá realizarse mediante carteles que se colocarán en los pajares más frecuentes del cantón.

El contenido del aviso debe fundamentarse en las designaciones relativas a las personas quienes están transfiriendo o constituyendo en este caso el derecho de dominio, así como también fijar los límites y nombres de la propiedad que es objeto del contrato.

En relación a esta forma de dar aviso, han existido una serie de inconvenientes ante la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio, existió una errónea adquisición de títulos traslaticios, las personas adquirirían el dominio mediante esta modalidad generando que existan varias inscripciones en el Registro de la Propiedad sobre el mismo inmueble. No era legítimo que se obtenga mediante este método frente a una compraventa que una persona pudo haber realizado de manera legal, por tanto, se desvirtúa esta modalidad ya que es necesario tener claro que una cosa es el título y otro el modo, por lo cual no cabe esta manera de adquirir el dominio.

2.5 Análisis breve de otras entidades relacionadas con el catastro y registro de bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad se considera la única institución estatal que maneja el registro de bienes inmuebles. Sin embargo, existen instituciones que se encargan de conferir títulos de propiedad, entre ellos los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón y la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria regulada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP).

En cuanto a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se consideran personas jurídicas pertenecientes al Estado con autonomía administrativa, financiera y política. Es obligación de cada GAD llevar un inventario de los bienes valorizados de dominio privado y aquellos que se encuentren afectados al servicio público y requieran de valorización. Por tanto, es necesario tener presente las competencias que le corresponden a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, considerando la más importante en relación al tema la siguiente competencia: Se encargan del desarrollo del

Plan de Ordenamiento Territorial en relación a la Planificación Nacional, Regional, Provincial y Parroquial para regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Las ordenanzas realizadas por los diferentes GAD's de cada cantón, se rigen de acuerdo a lo que establece la Constitución de la República del Ecuador en cuanto a reconocer el derecho de propiedad en todas sus formas. Esta norma, por tanto, contempla a los bienes mostrencos como aquellos bienes inmuebles que carecen de título de dominio, carecen de un propietario, perteneciendo por esta razón al Estado y por ende a Municipios o GAD's. Conforme al artículo 481 inciso cuarto del Código: Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, establece: *“Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.”* (Asamblea Nacional, 2019).

En caso que el propietario de un inmueble declarado mostrenco demuestre su posesión será adjudicado de manera inmediata. Cada GAD tiene la función de establecer los mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar todo bien inmueble que forme parte de la zona correspondiente.

Para los debidos efectos legales, es necesario remitirnos a las ordenanzas que norman la regularización y adjudicación administrativa de bienes mostrencos de cada cantón; por ejemplo el objeto en base a la ordenanza de Pedro Moncayo: *“Art2.- Objeto; ...regula el procedimiento a través del cual los poseedores de bienes mostrencos ubicados en el Cantón acceden al derecho de propiedad por el modo de tradición, una vez que se cumplan los requisitos contenidos en el presente cuerpo normativo, a través de la correspondiente resolución de adjudicación, la misma que constituirá título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.”*. (el Consejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo., 2019).

Por tanto, se reconoce a la adjudicación como el acto administrativo, por medio del cual, un GAD adjudica del derecho de dominio de un predio de dominio privado municipal a favor de personas naturales o jurídicas que tengan o prueben su posesión y los demás requisitos de ley.

Esta situación se encuentra ligada a casos en que los Gobiernos Autónomos Descentralizados conceden mediante la adjudicación, el dominio de un bien inmueble

cuando frente a aquello si ha existido titularidad en relación al bien y este simplemente no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, esto acarrea a una serie de inconvenientes jurídicos que serán analizados posteriormente.

En cuanto a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, es aquella institución pública regulada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, la cual también tiene la facultad de realizar trámites de titularización por su cuenta mediante un procedimiento determinado en su normativa. Esta figura legal de adjudicación le compete de igual manera al Estado por medio de esta subsecretaría, que en base a su consideración determina que tierras son objeto de legalización para la debida correspondencia de propiedad. Esto se realiza mediante un levantamiento topográfico del bien a legalizarse, con la identificación de quienes son los solicitantes y recaudando el justo precio. Cuando se tenga una resolución definitiva en cuanto a la adjudicación debe protocolizarse en una notaría pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para constituir título pleno.

2.6 Posesión legal y diferencia con la posesión real.

La posesión se considera la tenencia de una cosa con el ánimo de señor y dueño, mientras alguien más no justifique serlo. En palabras del Código Civil la posesión: *“Art. 715.- ... es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”* (Asamblea Nacional,2019). Esta posesión puede ser legal, real o efectiva e inscrita.

- La posesión legal es aquella que se remite a la posesión de herencia que una persona adquiere desde el momento en que esta es deferida, por más que el heredero lo ignore, salvo que repudie la herencia se entenderá como si jamás hubiese poseído.

Al momento de deferirse la herencia, esta posesión se concede al heredero por ministerio de la ley, sin embargo dicha posesión legal no concede al heredero la disposición de un inmueble mientras no se cumpla con el protocolo que la norma establece. Por tanto se requiere: a) La inscripción del testamento, si existe. b) La inscripción especial conforme al derecho

que se trate en el cantón correspondiente. c) La inscripción especial en caso de partición.

Esta posesión se constituye como una ficción legal en que la transmisión de los bienes del difunto se hace de manera inmediata a sus herederos y opera en pleno derecho, con la finalidad que los bienes hereditarios no se consideren vacantes o mostrencos, garantizando los derechos y obligaciones de los interesados.

Para Suárez esta posesión se define: *“La posesión legal no es más que una ficción del derecho según la cual la ordinaria que venía siendo ejercida por el causante sobre los bienes integrantes de su patrimonio continúa siéndolo por sus herederos sobre la comunidad herencial, una vez fallecido aquel y sin solución de continuidad. De tal manera que la apertura de la sucesión no expresa otra cosa que mutación de la posesión del causante, inmediatamente después de su muerte, al heredero; claro está, dentro de las características propias de la posesión legal.* (2007, p. 38-39).

Esta posesión no es más que la calidad que adquiere el heredero al momento de la muerte del causante. Pareciera como si obtuviera el dominio mismo en sentido legal, sin embargo, no lo tiene, se concede simplemente la capacidad de ejercicio más no el derecho de dominio sobre dichos bienes.

- La posesión real es aquella que requiere de dos requisitos fundamentales, el corpus y el animus, a diferencia de la legal que no requiere dichos requisitos. Se considera como la tenencia de una cosa corporal o incorporeal con el ánimo de señor y dueño.
- Finalmente, la posesión inscrita ha sido un tema discutido en años pasados, pues se debatía acerca de la posibilidad de la prescripción frente a un título inscrito, lo cual se manifestó que sí era posible. El artículo más discutido

fue el 968¹⁵ del Código Civil, el cual estipula que la posesión de los derechos inscritos se prueba mediante la inscripción y que mientras subsista y no haya sido interrumpida por un año no cabe prueba que se pretenda impugnarla, pues esta norma se ocupa de los derechos inscritos. Nuestro Código Civil sostiene que la posesión efectiva¹⁶ del derecho se puede conferir mediante la inscripción del título, es decir, que quien posee y tiene el título de su posesión inscrito puede hacer efectivo su derecho, de manera que, si no lo hace efectivo, podrá perder su derecho mediante la prescripción.

En base a lo expuesto en este Capítulo, se podría concluir que la inscripción de títulos debe ser realizada bajo las debidas solemnidades, acto que debe ir de la mano con la discreta función que los registradores deben cumplir. Pues la inscripción cumple con diversos principios que permiten garantizar el derecho de dominio, además que permite cumplir con tres finalidades importantes que son la fé pública registral, la protección judicial y la efectividad de la tradición. Esto concederá establecer las causas que originan la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio.

¹⁵ Art. 968.- La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción; y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla. (Asamblea Nacional,2019)

¹⁶ Art. 712.- 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. (Asamblea Nacional,2019)

CAPÍTULO 3: Análisis de los problemas suscitados por la inscripción indebida del derecho de dominio en relación a un mismo inmueble.

3.1 Identificación de las causas y problemas que puede generar la inscripción de dos títulos en relación a un mismo inmueble.

Son varias las posibles causas de la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo inmueble que consecuentemente generan una serie de problemas jurídicos.

Todo predio por temas de registro, le corresponde un número (de registro) cuando es inscrito en el Registro de la Propiedad; esta situación se conoce como “doble inmatriculación” que se origina por la irregularidad en relación a la inscripción.

La doble inscripción y la inscripción plural de títulos traslaticios de dominio constituyen una deficiencia en el ordenamiento jurídico inmobiliario. Su origen se deriva por el mal manejo de los medios encargados de la inscripción que resultan ser sencillos, sin embargo, carecen de un soporte catastral sin control previo en cuanto a las características y existencia misma de un bien inmueble. Si bien, el registrador al cumplir su función legal tiene la obligación de remitirse a los libros e índices que integran el archivo a su cargo con el fin de comprobar si el inmueble se encuentra o no inscrito, esta función se encuentra limitada a los propios libros del Registro de la Propiedad y esto puede generar que los particulares burlen la vigilancia del funcionario.

Estos problemas jurídicos se derivan de diversas causas:

1. Según el tiempo en que se realiza la inscripción: Esta situación puede presentarse en dos momentos: cuando la inscripción de títulos traslaticios se produce de manera simultánea o cuando la nueva inscripción se realiza con posterioridad a otra existente (en tiempo distantes).

Como ejemplo en el primer caso, ambas partes inscriben sus títulos en el Registro de la Propiedad: A obtiene su título mediante tradición y B obtiene su título mediante prescripción, las partes inscriben el bien en el Registro de la Propiedad en el mismo momento, situación que es posible en base a que los títulos se inscriben en el libro correspondiente según el modo en que se

adquirió el dominio del inmueble, es decir, el título de A se inscribirá en el libro de inscripciones por tradición y B en el libro de inscripciones por prescripción, por tanto, ambas inscripciones son válidas pero realizadas al mismo tiempo generando una doble inscripción sobre el mismo bien. Situación que puede generarse a pesar que existe un Libro de Repertorio que tiene como finalidad evitar la doble inscripción por esta causa, sin embargo, sucede en la realidad por la falta de cumplimiento de funciones del Registrador.

En relación a la siguiente causa, únicamente varía en cuanto al tiempo en que se realizó la inscripción, sucede a menudo, que quien ha celebrado un contrato de compraventa de un inmueble no inscribe en el Registro de la Propiedad al tiempo correspondiente, inscribiéndolo posteriormente. Lo que conlleva que se enfrenta con otro título sobre el mismo inmueble, generándose una doble inscripción por un posible error.

2. Según la individualización del bien: Díez Picazo, señala que la doble inscripción puede originarse: “... cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.” (Enciclopedia Jurídica, 2020).

Por tanto, existen dos situaciones: la primera, la doble inscripción se genera cuando dos inmuebles son iguales pero varían en cuanto a ciertos criterios que los diferencian y la segunda cuando ambos inmuebles coinciden de manera parcial ó el uno se encuentra supuesto al otro.

“Esto que a primera vista puede parecer una barbaridad, puede ocurrir, ya que, a lo largo del tiempo el suelo varía, las localidades crecen, las calles cambian, y las antiguas parcelas que en su inscripción original pudieran venir descritas de una determinada manera, ahora resultaría imposible identificarlas según estas referencias y, por consecuencia, probablemente quien las ocupe puede acabar quedándose con ellas haciendo creer que nunca fueron inscritas.” (Vélez Dorado, 2016). Esta situación genera la existencia de dos títulos inscritos sobre el mismo predio, que al ser presuntamente válidos, acarrea un conflicto de titularidad sobre el bien. Por ello, es

importante el historial del inmueble que lleva el Registro de la Propiedad en conformidad a lo dispuesto en el artículo 708 del Código Civil, esto nos lleva a pensar lo trascendental que es la inscripción de un título para conservar los derechos que constitucionalmente deben ser reconocidos y garantizados.

3. Según la procedencia del título: La doble inscripción puede generarse respecto al origen del título, resulta en ciertas ocasiones que nos enfrentamos ante situaciones en las que la procedencia de título es difícil de esclarecer, también cuando se deriva de errores en anteriores inscripciones ó cuando el título traslativo de dominio proviene de una documentación falsa con fines dolosos o de fraude.

Al referirnos a la dificultad que se tiene para esclarecer la procedencia de la inscripción de un bien, como ejemplo, hace algunos años, bajo la interpretación extensiva que se hacía al artículo 709¹⁷ del Código Civil, se podía inscribir un bien en razón a las publicaciones en los carteles cuando un inmueble no tenía un título inscrito, esto hoy en día ha generado que exista doble inscripción de títulos, existen bienes que han sido inscritos mediante esta modalidad (tema que se explicará posteriormente), ha sido difícil determinar cual es verdaderamente el origen del título de un bien, pues necesariamente se debe ponderar cual es el mejor título.

Es importante también mencionar la existencia de un sinnúmero de bienes inmuebles que aún no han sido registrados, especialmente esto ocurre en la zona rural; son propiedades que han ido transfiriendo por la celebración de contratos imperfectos que, no obstante, se han inscrito, una supuesta

¹⁷ “Art. 709.- 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.” .” (Asamblea Nacional, 2019).

“titularidad jurídica” que se va dispersando con el transcurso del tiempo y cuando uno de los tantos “propietarios” o “poseedores” decide inscribir por primera vez el bien, se enfrenta ante una doble inscripción de títulos. Existen de igual forma propiedades anteriores a la creación del Registro de la Propiedad como el caso de la Iglesia que su procedencia es inexistente, sin embargo han sido posteriormente inscritas con su título respectivo.

Cuando hablamos que un título puede derivarse por errores de anteriores inscripciones, sucede como ejemplo, que frente a una posible resciliación de un contrato de compraventa, el mismo quede inscrito en el libro correspondiente con un determinado número registral y cuando se celebre otro contrato de compraventa exista un segundo número de registro sobre el mismo inmueble, es decir, dos títulos traslaticios de dominio sobre un mismo bien pero que se diferencian por tener diferentes números registrales. Por tanto, esto puede estar ligado a una posible negligencia en cuanto a la actuación del registrador, no se percató de la situación provocando que se genere una doble inmatriculación, para estos casos es competencia del registrador encargarse de verificar el historial del bien. De la misma manera, hay circunstancias en las que existe un error en cuanto a la forma de la inscripción, o errores numéricos.

El origen de esos títulos también puede provenir mediante documentación falsa, puede darse el caso que se presenten documentos que no correspondan al bien objeto del conflicto por no ser un inmueble permitido para construcción.

Por tanto, estos casos generarían la doble inscripción de títulos por el grado de dificultad que existe para reconocer su origen.

4. Según el órgano encargado de la concesión de títulos traslaticios de dominio: Como se explicó en el capítulo anterior, existen ciertas entidades estatales que se caracterizan por conceder el dominio de un inmueble mediante adjudicación. Al no existir un sistema general y uniforme respecto al registro de títulos traslaticios de dominio, ha generado que varios bienes inmuebles con títulos inscritos sean adjudicados por medio de estos órganos.

La ley al reconocer la existencia de bienes mostrencos los cuales les pertenecen a los GAD's por no tener un propietario en particular, tienen plena

facultad también de conceder el dominio a quienes hayan estado en posesión y se demuestre dicha calidad.

Estos órganos estatales al estar investidos de esta facultad y al no existir un sistema informático universal unificado, genera un sinnúmero de problemas jurídicos en base a la doble inscripción. Pues lo ideal sería que todas las instituciones compartan un registro general sobre el estado actual de los bienes inmuebles con la finalidad de evitar la doble titularidad, o sea únicamente una sola entidad como el caso de los municipios, quienes concedan el dominio mediante adjudicación.

Otra forma de concesión de títulos traslaticios en relación al artículo 709 del Código Civil (que se analizó a breves rasgos anteriormente), era la forma de adquirir el dominio mediante la autorización del juez para realizar las publicaciones en carteles y en caso que no haya oposición alguna se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad. Situación que fue analizada por la Corte por considerarse que un título a más de adquirirse por cualquier modo, podía también adquirirse por estas mal dadas publicaciones en carteles, lo cual era inaudito. Sin embargo, hoy en día aún se resuelve la doble titularidad por estos casos.

Para evitar la indebida inscripción de títulos traslaticios, es necesario e importante que el registrador tome las precauciones correspondientes para evitar que se genere este conflicto. Debe basarse en datos descriptivos del bien que le permitan tener seguridad y garantía para realizar la inscripción del predio, estos datos son considerados inexcusables por la jurisprudencia para establecer la identidad del inmueble: a) individualización¹⁸ del bien, b) ubicación del inmueble¹⁹, c) historial del bien, y g) demás datos que sirvan para individualizarlo.

Más sin embargo, existen situaciones que no dependerán de la función que debe cumplir el registrador para que exista confusión al momento de la inscripción y se produzca una doble inscripción de títulos, estas situaciones pueden relacionarse a los siguientes casos, por ejemplo: a) cuando los usuarios presentan comprobantes de pago que contienen diferentes nombres generando confusión sobre la titularidad del bien, b) cuando existe

¹⁸ En relación a los linderos, superficie, clave catastral.

¹⁹ Ubicación exacta. Provincia, Cantón, nombre de las calles, número exacto.

cambio de nombre de los propietarios colindantes y produzca confusión sobre los linderos del inmueble, c) cuando surjan alternaciones en la numeración y, d) cuando se realice un cambio en el nombre de las calles, entre otras.

Estas causas una vez que se producen generan problemas jurídicos en relación al bien inmueble. Pues sabemos que el derecho de dominio se caracteriza en cuanto concede las facultades de uso, goce y disposición (*ius utendi, ius fruendi y ius habendi*) que el propietario puede ejercer sobre el bien, por tanto, la disposición dentro del derecho de dominio se ve afectada al momento que se produce la doble inscripción de títulos. Entre los diversos problemas que pueden generarse encontramos:

- El más común, es aquella situación en la que el propietario decide celebrar diversos tipos de contrato, como el caso de la enajenación, donación o la hipoteca, que como resultado se ve afectada la seguridad jurídica y el dominio mismo. Tomando como ejemplo: A inscribe su título en el libro registral X que obtuvo mediante sucesión por causa de muerte, posteriormente B inscribe en el libro Y que obtuvo mediante prescripción y a su vez este enajena a C que inscribe en el libro Z. Por tanto, A demandará a B y C con la finalidad que se reconozca su propiedad y se cancelen las inscripciones en los libros Y y Z, a sabiendas que C también reclamará su dominio y pretenderá oponerse a la pretensión de A bajo la condición de tercero hipotecario.
- Puede también suscitar la desprotección que tiene un tercero hipotecario cuando únicamente se encuentra respaldado en un libro registral y en otro no. Para estos casos, cuando se comprueba la existencia de un tercero hipotecario es importante diferenciar de que inmatriculante trae causa. Si el título que adquirió, en base al ejemplo planteado anteriormente, proviene mediata o inmediatamente del segundo inmatriculante se resolverá bajo las reglas del Derecho Civil y para casos excepcionales bajo los principios registrales.
- Al momento de producirse la doble inscripción se generan dos números registrales sobre el mismo predio por lo que al momento de hacerse uso de

derechos reales sobre el inmueble confronta inconvenientes sobre que número registral es el vigente.

Por tanto, ante este tipo de problemas jurídicos es importante que se aplique las diferentes facultades que la ley concede a los legítimos propietarios para hacer valer su derecho de propiedad. *“La causa más común que genera problemas jurídicos es la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, que a lo largo del tiempo generará conflictos de intereses en cuanto a la existencia de otras inscripciones de títulos traslaticios de dominio.”* (Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica, 2019).

3.2 Descripción de casos frecuentes que generan la inscripción de dos títulos en relación a un mismo inmueble.

Son tres los casos frecuentes que genera la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio:

- A. Cuando el bien inmueble pertenece al mismo propietario y este soporta o es objeto de derechos reales a favor de terceras personas, se requerirá del consentimiento para la transferencia de dominio. Este caso puede presentarse, por ejemplo, cuando un inmueble que le pertenece a A se encuentra libre de gravámenes en un libro, sin embargo el mismo bien se encuentra en otro también a favor de A pero gravada de una hipoteca²⁰, por tanto, no se podrá cancelar la nueva inscripción sin el consentimiento previo del acreedor hipotecario para que el crédito quede garantizado con la inscripción anterior.

- B. Cuando la doble inscripción de títulos traslaticios se encuentra a favor de diferentes personas y existiendo acuerdo entre las partes, a solicitud suya y en conformidad de todos los interesados, proceden a cancelar o rectificar el folio convenido que deberá quedar constancia de manera expresa mediante escritura pública. Según el ejemplo anterior, el mismo inmueble se encuentra a nombre de A y B, para que valga la inscripción de A no basta el acuerdo si la finca de B se encuentra hipotecada.

²⁰ Si esta va acompañada de una prohibición de enajenar.

C. Cuando la inscripción está a favor de varias personas y no hay acuerdo entre las partes. En este caso se resolverá conforme al derecho civil. Este es el caso más frecuente que se produce por la indebida inscripción.

En base al análisis de estos casos, en la actualidad se presentan varias situaciones en las que el juez en base a las pruebas que presenten las partes dentro del proceso emitirá su resolución según cada caso. Generalmente las partes en este tipo de casos no llegan a acordar la titularidad del bien, por lo que llevan a juicio para que sea el Tribunal quien lo resuelva.

Frente a la doble inscripción también se presentan dos casos que el Código Civil llega a resolver:

La doble inscripción puede generarse cuando el propietario de un inmueble realiza la venta de su bien a dos personas. Esta situación el Código Civil lo resuelve en conformidad al artículo 1757: *“Art. 1757.- Si alguno vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro. Si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya hecho primero será preferido. Si no se ha entregado a ninguno, prevalecerá el título más antiguo.”* (Asamblea Nacional,2019). La aplicación de este artículo llega a ser interesante en cuanto al bien que se trate, ya sea mueble o inmueble, se podría entender que recae únicamente sobre bienes muebles, no obstante a mi criterio, hay dos aspectos fundamentales que acreditan su aplicación sobre bienes inmuebles: primero, el derecho civil al ser derecho privado, se entiende “que todo lo que no se encuentra expresamente prohibido, se entiende permitido”, por tanto su aplicación cabe para los bienes muebles e inmuebles. Y segundo, el derecho civil se caracteriza por tener una interpretación extensiva, que podrá esta norma consecuentemente ser aplicada para bienes muebles como inmuebles.

Por tanto, si un mismo titular realiza la venta de un inmueble dos veces, el juzgador deberá remitirse a esta norma de acuerdo al orden establecido, se reconocerá la titularidad del dominio quien primero haya entrado en posesión legal, en caso que ninguno haya estado poseyendo el bien y se haya realizado la debida inscripción, se preferirá a quien primero haya inscrito, sin embargo, si no

se ha realizado la inscripción por ninguna de las partes, se concederá el derecho de dominio a quien tenga el título más antiguo.

Generalmente, las dos primeras situaciones se encuentran entrelazadas ya que la entrega implica también analizar el tema de la posesión, por tanto, son situaciones que quienes se encuentran en discusión deberán probar y demostrar que estaban poseyendo el bien mediante actos que evidencien dicha calidad. La última situación es el caso más común, consecuentemente quienes aleguen ser dueños del inmueble deberán presentar prueba suficiente que acredite su titularidad, esto mediante escritura pública, será fundamental la fecha en que se realizó el contrato si es el caso o la fecha de sentencia como también la fecha de inscripción que hayan realizado en el Registro de la Propiedad.

Respecto a la última situación, es importante plantearse y analizar ¿cuál es el título más antiguo? ó ¿qué se entiende por título más antiguo?. En el juicio número 01333201802313²¹, el juez de primera instancia realiza un análisis sobre este aspecto, tanto la parte actora como la parte demanda tienen títulos de propiedad que han sido acreditados mediante los documentos inscritos en el Registro de la Propiedad, le corresponde al juez analizar cuál de los títulos es el más eficaz para dictar sentencia. Consecuentemente, llega a considerar que lastimosamente resulta difícil determinar cuáles son los linderos del inmueble, sin embargo, es un tema que es resuelto a través de la nueva tecnología que permite tener con exactitud las dimensiones del bien. Dentro de las pruebas testimoniales como declaraciones de parte al resultar ser contradictorias, llevó a que el juez analice cual de los dos títulos es el más eficaz. En base a la sana crítica, consideró que un título es más eficaz cuando se trata del título más antiguo, y esto dependerá de la fecha que conste en la escritura pública, por tanto, el juez declara con lugar la demanda de reivindicación considerando que el título traslativo de dominio es

²¹ *Reivindicación*. (2021, 22 noviembre). Consejo de la Judicatura. Recuperado 7 de diciembre de 2021, de <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>

más eficaz que el presentado por la parte demandada; se trata de un título más antiguo con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

- a) La doble inscripción puede generarse también cuando varias personas²² realizan la venta del mismo inmueble. Para este caso quien alega tener la propiedad del bien deberá demostrar mediante diferentes medios probatorios tales como la documentación, testimonios, pericias, etc, que acrediten su propiedad. De igual manera será imprescindible el historial que tenga el título que por supuesto prevalecerá el más antiguo. La prueba al recaer en el autor es de trascendental importancia. Queda a criterio del juez el estar convencido que el derecho de dominio le pertenece a quien legalmente ha demostrado su titularidad y esto será mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Frente a estos casos, existe un análisis que realiza la ex Corte Suprema de Justicia en un juicio de reivindicación, quienes consideran que el juzgador es quien determina cual de los títulos es el de mayor jerarquía, tomando en consideración si el título emana del mismo autor o de diferentes autores. Alegan que no hay mayor dificultad cuando los títulos provienen del mismo autor puesto que será preferido el primero que haya realizado la tradición y si no se ha realizado se fundamentará su decisión en base al título más antiguo. El tribunal fundamenta su fallo²³ en base al historial que tienen los títulos, el actor presenta título de compraventa debidamente inscrito mientras que la contraparte presenta igual título inscrito en el Registro de la Propiedad obtenido mediante sentencia, sin embargo uno de ellos obtuvo con anterioridad al otro. El Tribunal falla a favor del actor en base al criterio que el título presentado es el más antiguo y un análisis en base a otros criterios. Por tanto se pudo evidenciar que el artículo 1757 del Código Civil, solventa cualquier inconveniente que se derive de un mismo titular.

Del mismo modo como ejemplo, dentro de un juicio ordinario llevado por el Juzgado Décimo de lo Civil, en el Cantón Sigsig, se demanda la reivindicación del predio singularizado por parte de algunos herederos en contra de varios poseedores quienes han tratado de legalizar su posesión mediante juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra de los actuales actores (no fue aceptado por el tribunal), el cual en primera instancia el Tribunal rechaza la demanda por considerar que son propietarios los

²² Cada una alegando la titularidad de dominio.

²³ Juicio Nro. 66-2007 Ex 2.a Sala

demandados al igual que los actores, pues la parte actora presenta la escritura con la que fundamenta su acción y demás certificados del Registro de la Propiedad donde acredita su titularidad, mientras que la parte demandada presenta documentación consistente en un acuerdo transaccional al que han llegado en junta de conciliación donde se demuestra que el dominio pertenece a los actuales demandados siendo aprobado en sentencia, protocolizado en la Notaria Primera del Cantón y debidamente inscrito en el Registro Mayor de la Propiedad del Cantón Sigsig, en la cláusula quinta de la sentencia se menciona lo siguiente: *“Si bien el título aparejado a la demanda justifica la propiedad de los demandantes respecto del bien que se han planteado acción petitoria, el título constitutivo del derecho de propiedad que también adjuntan los demandados tiene plena vigencia, sin que interesen los antecedentes del mismo, pues éste ha sido conferido mediante sentencia judicial, la que ha sido a su vez protocolizada e inscrita en el Registro Inmobiliario Cantonal el 11 de octubre de 1994, con el número 557 del Registro Mayor (fojas 73 y vuelta); y si bien la acción de dominio o reivindicatoria es la que tiene el dueño no poseedor para que el poseedor no dueño le restituya el bien, en la especie ocurre que los dueños no poseedores, los herederos de la compradora Leticia Coello Aguilar, son también dueños del mismo bien junto con la demandada Zoila Carmelita Mayaguari Jarro, pues su título de propiedad tiene plena vigencia y ni siquiera ha sido objetado en su legitimidad por los actores; entonces dicha demandada no es poseedora no dueña del inmueble...”* (Reivindicación, 2011), en razón de aquello, se desecha la demanda. En segunda instancia de igual manera se declara sin lugar la demanda puesto a que se niega el derecho a demandar la reivindicación de una masa hereditaria sin previo inventario y partición, esto en base al fundamento que no está determinada la cuota hereditaria. Finalmente, los demandados casan el fallo de segunda instancia, y el Tribunal declara con lugar la demanda al considerar que el historial que conste en el Registro de la Propiedad es fundamental para reconocer a quien le pertenece la titularidad del bien, se debe exigir probar la regularidad de las inscripciones, por tanto, remitiéndose al certificado del historial del inmueble se evidencia que la titularidad del bien corresponde a la difunta desde el año 1994 por lo que sus herederos tienen plena facultad para interponer esta acción, el tribunal casa la sentencia y declara con lugar la demanda.

3.3. Análisis del problema de seguridad jurídica y la certeza de títulos traslaticios.

La seguridad jurídica como derecho fundamental se encuentra consagrada en la Carta Magna en su artículo 82: *“Art. 82.- 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, 2011) la misma que por su carácter y reconocimiento constitucional debe ser aplicada en todas las figuras jurídicas. Además constituye uno de los principios registrales más importantes que tiene como finalidad resguardar a los particulares en el uso de sus derechos, sin embargo ha sido violentada en reiteradas ocasiones por la figura de la doble inscripción, esto como consecuencia de las diferentes causas antes analizadas.

La seguridad jurídica y certeza de los títulos traslaticios al verse afectadas ante esta situación, pueden ser respaldadas mediante los particulares haciendo uso de su derecho de presentar una acción que les permita proteger y garantizar su propiedad que de igual manera se encuentra respaldado por la Constitución, esto en cuanto al campo civil, sin embargo conforme la ley permite, también pueden ser resguardadas en el campo penal, esto en base a los artículos 186 y 272 del Código Orgánico Integral Penal, que guardan relación a la estafa y fraude procesal por considerarse que un título es espurio.

Tanto la seguridad jurídica como la certeza de títulos traslaticios se encuentran desvirtuadas frente a las situaciones antes mencionadas. Las principales formas en que se ve afectada la seguridad y certeza de títulos traslaticios son mediante la indebida inscripción de un título traslaticio de dominio y la negativa de registro, que bajo el criterio de interpretación, se ocasiona cuando el registrador considera que el título a calificar contiene defectos que implican un rechazo definitivo o provisional en conformidad al principio registral de legalidad. Es decir, se podría pensar que queda a discrecionalidad del registrador el inscribir un título que el considere legal o “perfecto”. No existe reglamento o norma alguna que conceptualice y determine ¿qué es?, ¿cuándo procede?, ¿en base a qué? se considera un título “perfecto”. Por tanto, esta inconsistencia atenta contra la seguridad jurídica y certeza de los títulos traslaticios frente a cualquier imperfección. En palabras de Giler Mendoza (2020) *“Esto deja claramente establecido que al momento de rechazar o aceptar un registro priva la subjetividad del Registrador desde una posición de poder frente al usuario desprovisto de mecanismos, que con razón*

o no son los determinantes al momento de registrar, atentado con la propia Constitución Ecuatoriana.”

De acuerdo a la Ley Registral, en su artículo 11, se establecen los casos en que el registrador debe negarse ante la inscripción de ciertos títulos:

- a) Cuando el título a inscribir no es auténtico o no está conferida la copia en el papel del sello correspondiente.
- b) Cuando no se han cancelado los impuestos para su inscripción en conformidad a lo que establece la ley.
- c) Cuando el inmueble a inscribirse no se encuentra dentro del Cantón.
- d) Cuando el título tiene algún defecto o vicio que lo haga nulo.
- e) Cuando el título no contiene los requisitos legales para su debida inscripción.
- f) Cuando no se ha dado aviso al público sobre la prescripción de ley previo a la inscripción del título.

Sin embargo, si nos remitimos a la misma Ley Registral, el Registro de la Propiedad se encuentra obligado a llevar diversos tipos de libros que se estudiaron en el capítulo anterior, por tanto, no existe libro alguno que registre las negativas emitidas por los funcionarios con su respectiva motivación, situación que genera inconvenientes y problemas jurídicos, debido a la inexistencia de un antecedente legal y mucho menos formal. Cuando la norma menciona “y los demás libros que determine la ley” se podría considerar que abarca también a este tipo de libro de negativas, quedando a iniciativa del registrador el crear, pero no porque la ley así lo determine.

Por otro lado, nuestro sistema registral al no ser modificado desde el año 1869, se caracteriza aún por la conservación de algunos documentos legales en físico, lo cual por diversas razones ya sean que provengan por caso fortuito o fuerza mayor, pueden generar que los registradores se encuentren expuestos a equivocarse debido al uso de este sistema registral arcaico. El Registro de la Propiedad tiene la obligación de garantizar seguridad jurídica en cuanto a los títulos traslaticios, por tanto pueden verse afectados por esta modalidad, incluso afectando al principio de publicidad registral. Lo ideal sería que este manejo de registro sea de manera digital, esto facilitaría incluso a que otras instituciones encargadas del registro de bienes inmuebles tengan acceso de manera rápida y segura para el análisis respectivo de cada libro acorde a cada caso.

CAPÍTULO 4: Análisis de las posibles soluciones de la inscripción indebida de dos títulos de dominio en relación a un mismo inmueble.

4.1 Planteamiento y análisis de las posibles soluciones para el legítimo propietario, que puedan plantearse mediante el ejercicio de acciones.

Las posibles soluciones frente a la doble inscripción de títulos traslativos de dominio sobre un mismo inmueble, dependerán del tipo de las características del problema ante el cual nos encontremos; de tal forma podríamos considerar:

- Si el bien inmueble se encuentra inscrito en diferentes libros pero a favor de la misma persona, podrá subsanarse mediante el traslado de las inscripciones posteriores al libro registral más antiguo, estableciendo al final del libro más moderno un asiento de cierre del mismo.
- Si la doble inscripción se encuentra a favor de personas distintas y hay acuerdo entre las mismas, se debe hacer constar en escritura pública el pacto convenido.
- Si la doble inscripción se encuentra a favor de personas distintas y no hay convenio entre las partes generándose conflictos de intereses, se deberá recurrir ante el juez competente de primera instancia del lugar donde se encuentra el bien inmueble para que resuelva. Por tanto, las acciones que puede plantear el legítimo propietario podrían ser: la reivindicación, el amparo posesorio, la nulidad del contrato y la nulidad de la inscripción.

Centrándonos en la última solución, recurrir ante el juez, es una facultad que le corresponde al legítimo propietario cuando se encuentra quebrantado su derecho de propiedad. La existencia de dos inscripciones afecta la seguridad jurídica que propiamente concede la inscripción registral, por tanto, la ley faculta que el propietario pueda accionar conforme al derecho civil.

Los títulos inscritos deben ser valorados conforme la prevalencia del título originario de adquisición. La parte actora es quien debe acreditar la existencia de la doble inmatriculación y a su vez la tenencia de un título legítimo que demuestre su dominio sobre el bien conforme el historial que conlleve el inmueble. Cuando no se pueda aplicar

esta solución, se emplearán los principios registrales, para el caso, el principio “prior tempore, potior iure” (primero en el tiempo, mejor en el Derecho). Este principio se aplica cuando frente a la doble inmatriculación, ninguno de los titulares ha hecho uso del bien, por tanto, quien primero haya inscrito tendrá mejor derecho y será el titular del inmueble. Para el resto de casos, (Abogados Y Técnicos Urbanistas, 2020) “...*siempre jugarán las reglas del derecho civil puro, es decir, habrá que ver quién es propietario y, para eso habremos de acudir al 609 del CC. Si, por ejemplo, aunque exista una realidad registral que identifique a dos titulares, pero uno de ellos ha usucapido (de la manera que sea), el propietario será este y dará igual quien aparezca en el registro de la propiedad primero.*”

Cuando se da la existencia de estos casos, deberá tomarse en consideración quien tiene el mejor derecho y se establecerá en conformidad a las reglas del Código Civil. Tanto la parte actora como la parte demandada deben presentar en el momento procesal oportuno los títulos de propiedad correspondientes y defender la legitimidad que consideren que les corresponde. Conforme la Gaceta Judicial I “...*La Corte Suprema de Justicia, ha señalado que: “ si los títulos del actor y demandado arrancan un mismo causante, se aplicará el artículo 1757 del Código Civil; pero si los títulos emanan de autores diferentes y se remontan a más de quince años, se preferirá a quien se halle en posesión del bien (...) si ninguno alcanza a los quince años, la fecha de los títulos respectivos no cuenta, porque nada dice que el causante que otorgó el título más antiguo haya sido el verdadero dueño, las presunciones que pueden inferirse de los títulos en combate se neutralizan, pues son de igual valor. Por lo tanto, al tener ambos títulos igual valor, debe preferirse a quien, a más de ostentar un título de dominio válido, se encuentra en posesión actual del inmueble, ya que la posesión acompañada de justo título merece la protección del ordenamiento legal para la paz social y la seguridad jurídica.”* (Sentencia no 0123–2016 de Sala de Lo Civil, Mercantil de la Corte Nacional de Justicia (2012), 10 de Junio de 2016, 2016)

El artículo 1757 del Código Civil, que fue analizado en el capítulo anterior, es claro en sostener la manera de reconocer y conceder la titularidad del bien según cada caso, resaltando la importancia que tiene el historial del inmueble para conceder el derecho de dominio mediante sentencia declarativa. En varias ocasiones quedará a discrecionalidad del juez la aplicación de esta norma cuando el objeto en litigio no conlleve ningún tipo de historial.

Cuando no existe acuerdo entre las partes, el propietario del bien inmueble podrá hacer uso de las siguientes acciones:

- I. Reivindicación: El Código Civil ecuatoriano define a la reivindicación²⁴ como una acción de dominio que le corresponde al propietario de una cosa singular que no se encuentra en posesión para que se le restituya el bien por parte del actual poseedor.

Esta acción también puede ejercer aquel que es poseedor regular del bien y tenga posibilidad de ganar el dominio mediante prescripción, sin embargo, no valdrá, ni contra el verdadero dueño ni contra el que tenga igual o mejor derecho. Cuando una persona actué de mala fe, no habiendo poseído el bien que se reivindica, será condenado a la indemnización de todo perjuicio a favor del actor por el engaño que haya resultado, conforme el artículo 941²⁵ del Código Civil.

Esta acción se podrá presentar únicamente contra el poseedor; así la Corte Nacional ha señalado que *“La acción reivindicatoria debe estar necesariamente dirigida contra el posesionario material del inmueble, a la época en que se plantea la demanda, ya que solo respecto de estas personas puede surtir efectos la sentencia reivindicatoria, conforme lo establecen los artículos 933, 715 del CC, porque el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”* (Corte Nacional de Justicia, 2014). Sin embargo, conforme el Código Civil, se podrá dirigir también en contra de quien enajenó el bien, quien deberá restituir lo que haya recibido a cambio, siempre que por haber enajenado no haya sido posible su persecución, pero si enajenó teniendo conocimiento que el bien era ajeno, deberá indemnizar todo perjuicio. Dicha acción no podrá presentarse en contra de un heredero, sino únicamente por la parte que está poseyendo, en base

²⁴ “Art. 937.- La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.” (Asamblea Nacional, 2019).

²⁵ “ Art. 941.- Si alguno, de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica, sin serlo, será condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor.” (Asamblea Nacional, 2019).

al artículo 943 Código Civil (2019) *“Art. 943.- La acción de dominio no se dirige contra un heredero sino por la parte que posea en la cosa. Pero las prestaciones a que estaba obligado el poseedor, por razón de los frutos o de los deterioros que le eran imputables, pasan a los herederos de éste, a prorrata de sus cuotas hereditarias.”* (Asamblea Nacional, 2019).

En caso que el poseedor de mala fe haya dejado de poseer por un hecho o culpa suya, podrá intentarse esta acción como si estuviese en posesión, así lo manifiesta el artículo 944 del Código Civil, si ha dejado de poseer y la acción se dirige en contra del actual poseedor, no exime que el poseedor de mala fe responda por los frutos, deterioros y expensas del bien.

Cuando se demanda el dominio del bien inmueble suceden dos circunstancias; la primera en relación al poseedor, quien puede gozar del bien hasta que se dicte sentencia definitiva y adquiera el carácter de cosa juzgada, y la segunda respecto al actor, quien tiene derecho a solicitar las providencias necesarias para evitar todo daño que pueda presentarse en el inmueble.

Esta acción reivindicatoria también es aplicable para el caso de embargo, cuando un poseedor ha enajenado el bien inmueble, artículo 947 del Código Civil: *“Art. 947.- La acción reivindicatoria se extiende al embargo, en manos de tercero, de lo que por éste se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa.”* (Asamblea Nacional, 2019).

En caso, que el poseedor haya sido vencido deberá restituir el bien en el plazo que el juez establezca. Si el bien se encuentra secuestrado, el actor debe asumir los gastos de custodia y conservación solicitando el reembolso al poseedor de mala fe.

“Art. 949.- En la restitución de una heredad se comprenden las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles por su conexión con ellas, según lo dicho en el Título De las varias clases de bienes. Las otras no serán comprendidas en la restitución, si no lo hubieren sido en la demanda y sentencia; pero podrán reivindicarse separadamente.

En la restitución de un edificio se comprende la de sus llaves.

En la restitución de toda cosa se comprende la de los títulos que conciernen a ella, si se hallan en manos del poseedor.” (Asamblea Nacional, 2019).

La restitución del bien, dependerá si el poseedor es de mala o buena fe. Si hablamos de un poseedor de mala fe, está obligado a restituir los frutos naturales y civiles que haya percibido y los que el actor en su poder hubiese podido percibir, si ya no existen los frutos, le corresponde entregar el valor que tenían al momento de la percepción. En el caso del poseedor de buena fe, no tiene obligación alguna de restituir los frutos percibidos antes de la citación con la demanda, responderá por los frutos posteriores. La restitución de frutos también se extiende respecto a los gastos ordinarios.

“Art. 952.- El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes:

Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonadas al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador, y se hubieren hecho con mediana inteligencia y economía.” (Asamblea Nacional, 2019).

Si recae sobre el poseedor vencido de buena fe, tiene derecho que se le restituya lo invertido en las mejoras útiles antes de que haya sido citado con la demanda, diferente a lo que sucede con el poseedor vencido de mala fe, quien no tiene este derecho, únicamente podrá llevarse los materiales de dichas mejoras sin que su separación deteriore el bien. En caso de las mejoras voluptuarias, el propietario no tiene la obligación de responder ni al poseedor de buena fe ni al poseedor de mala fe. La buena fe y la mala fe se refieren en cuanto a los frutos al momento de la percepción y en cuanto a las expensas y mejoras al tiempo en que fueron hechas.

La acción reivindicatoria goza de ciertos elementos que son propios y fundamentales para presentar contra el actual poseedor, siendo estos los siguientes:

- El actor debe demostrar su calidad de dueño: El actor siendo quien presenta la demanda debe justificar el dominio que tiene sobre el

inmueble, esto en base al Código Civil. El poseedor se reputa dueño mientras otro no justifique serlo, por tanto, si el legítimo propietario no reconoce el derecho que le pertenece se entiende que el poseedor es dueño del inmueble.

- La acción reivindicatoria se presenta contra el actual poseedor: Siempre la demanda será dirigida en contra del actual poseedor, caso contrario esta figura no tendría sentido al ser presentada contra quien no tiene interés. Un aspecto a tomar en cuenta es cuando el inmueble se encuentra a cargo del mero tenedor, en este caso si el actor desconoce de quien es el poseedor, deberá poner a conocimiento del juez el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre lo tiene.
- Se debe tratar de una cosa susceptible de reivindicarse: Para este caso, hablamos de bienes inmuebles. El actor debe demostrar que el inmueble es el mismo en el que se encuentra poseyendo el demandado.

Una vez que esta figura jurídica cumpla con estos requisitos, se procede a ejercer la acción en conformidad al Código Civil.

La acción reivindicatoria se caracteriza bajo los siguientes particulares:

- Protege la propiedad: Se entiende que es una acción que tiene como finalidad garantizar el dominio o propiedad del bien inmueble, por tanto la pueden interponer quienes consideren que están asistidos por ese derecho.
- Se debe probar el dominio más no la posesión: Se entiende que quien presenta dicha acción es el legítimo propietario, por tanto, debe demostrar su calidad mediante el justo título que se encuentra debidamente inscrito y registrado por la entidad a cargo, en este caso, el Registro de la Propiedad.
- Es de carácter obligatorio probar lo que presenta: La acción reivindicatoria se asume que es interpuesta por el legítimo propietario, siendo él el obligado en demostrar dicha calidad, es decir, justificar la propiedad que alega en la demanda.
- Singularización o individualización del bien: Esta característica es de trascendental importancia puesto que al presentar la demanda, el bien debe estar individualizado de manera correcta, ya que esto puede acarrear a

otros problemas jurídicos o que simplemente se deba aclarar la demanda o de deseche la misma. Esto con el propósito que se aclare cual es el bien y no se perjudique a terceras personas. Esto corresponde netamente al actor el realizar debidamente la individualización del inmueble, solo así puede proceder la acción y disponerse la restitución del bien conforme el título que sea objeto de la acción. La singularización no es más que la determinación del bien, objeto de la controversia, el mismo que debe ser preciso y claro de tal forma que no pueda ser confundido con otro predio de su género o especie, debe concretarse en la ubicación geográfica, así como también en la cabida y linderos.

- Interposición de la acción reivindicatoria: Para presentar esta acción, por una parte, el legítimo propietario no debe usar y gozar el bien, ni tampoco ejercer los derechos que por ley le corresponden sobre la cosa, y por otra parte, el poseedor debe negarse a restituir el inmueble.
- Se debe dar la restitución total de la cosa: No solo se restituirá el bien sino también con todas las mejoras hechas mientras se encontraba en manos del poseedor.

Siendo estos los aspectos importantes que abarca la acción reivindicatoria, existe un sinnúmero de casos que su decisión dependerá de la valoración de la prueba que realicen las partes y las circunstancias que susciten según la posición de cada parte.

Conforme sentencia con número de juicio 70-2006 de la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil, realiza una valoración importante ante la omisión de uno de los aspectos indispensables para que proceda la acción reivindicatoria, esto en cuanto a la singularización del bien. En primera instancia el Tribunal declara con lugar la demanda interpuesta por una inmobiliaria en contra de un particular, bajo el criterio que el inmueble se encuentra indebidamente ocupado en un área aproximada de 600m² ubicado entre dos terrenos, quien dispone que se restituya el bien. En segunda instancia, el Tribunal realiza una valoración respecto a la singularización del bien manifestando que para que proceda la acción de dominio debe darse cumplimiento de 4 requisitos esenciales: a) el actor debe tener el título de dominio o propiedad sobre el bien, b) el bien no debe estar bajo su posesión, c) otra persona está ocupando ilegalmente, y d) la singularización del bien sobre el cual recae la acción. eEn caso que llegase

a faltar uno de ellos no procede la acción, por tanto, el tribunal considera que el actor no singulariza el bien, no establece de manera precisa los linderos, medidas y cabida del bien inmueble y que simplemente la parte actora se limita a manifestar que han usurpado una parte de los dos lotes que es de aproximadamente 600m², no existe de forma clara la singularización del bien lo cual no puede acoger el criterio del tribunal de primera instancia ya que es claro que se manda a restituir. En casación, el tribunal no casa la sentencia recurrida y en consecuencia rechaza el recurso de casación, la sala llegó a considerar que la falta de singularización del bien, no constituye una mera formalidad, sino es un requisito sine qua non.

II. Nulidad de la inscripción y nulidad del contrato:

En palabras de Guillermo Cabanellas de Torres la nulidad se considera como: *“Ineficacia en un acto jurídico como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o de forma, o, como dicen otros autores, vicio de que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación u omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido, por lo cual la nulidad se considera ínsita en el mismo acto, sin necesidad de que se hay declarado o juzgado”*. (Cabanellas De Torres, 2006).

Nuestro Código Civil define a la nulidad como aquella omisión de un requisito prescrito por la ley el cual es indispensable para darle valor a un acto o contrato, según su especie y calidad o estado de las partes. Esta nulidad puede ser de dos tipos: nulidad absoluta o nulidad relativa.

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez sin necesidad que sea a petición de parte, por lo tanto, todo aquel que tenga interés a excepción de quien haya ejecutado el acto o contrato a sabiendas del vicio que lo invalidaba, podrá alegarla, al igual que podrá sanearse mediante ratificación de las partes en un tiempo que no sobrepase los 15 años. Y, la nulidad relativa es declarada por el juez a petición de parte, la cual debe ser alegada por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, por herederos o cesionarios, y podrá sanearse por el transcurso del tiempo o mediante ratificación de las partes.

Estos dos tipos de nulidades según el Código Civil se encuentran plasmados bajo ciertos criterios: *Art. 1698.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes*

prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.” (Asamblea Nacional,2019).

Los efectos que se producen de ambas nulidades, una vez que ha sido declarada, es la de restituir las cosas al estado anterior, conforme el artículo 1704 del Código Civil: *“Art. 1704.- La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.” (Asamblea Nacional,2019).*

Por tanto, la nulidad absoluta y relativa pueden presentarse en la celebración de actos o contratos cuando se declare la omisión de los requisitos de validez. La inscripción de transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad puede adolecer de nulidades.

La principal diferencia entre la nulidad de la escritura pública y la nulidad del contrato, radica en que la primera se declara cuando existe un error en cuanto a la forma, a las solemnidades y los requisitos que dicho documento debe cumplir, mientras que, la nulidad del contrato se relaciona al objeto o contenido del documento público. Por lo tanto, la declaratoria de la nulidad de la escritura pública trae como consecuencia la nulidad del contrato, a diferencia que la nulidad del contrato no acarrea a la nulidad de la escritura pública.

Si bien es cierto, la nulidad puede ser alegada en cualquiera de estos casos, sin embargo, es necesario tomar en consideración el principio “*accessorium sequitur principale*”, lo accesorio sigue la suerte de lo principal, esto en base a la concepción que la declaratoria de nulidad de la escritura pública o del contrato implicaría per se la nulidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues la misma queda invalidada para hacer valer un derecho y ejercer un acción.

No existe norma alguna que enumere de manera taxativa las causales de nulidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, para ello es necesario remitirse a lo que sostiene la Ley Registral, en su articulado establece únicamente ciertos casos en los que el registrador puede negarse a la inscripción de un título. Como se estudió

anteriormente, el título goza de una presunción de exactitud “*iuris tantum*” que al poder presentarse prueba en contrario, la inscripción no convalida o sana otras nulidades que puedan provenir de un acto jurídico que se encuentre afectado, por lo tanto, dicho acto seguirá siendo nulo a pesar que se produzca la inscripción.

Conforme la Ley de Registro²⁶, son seis los casos en los que el registrador podrá negarse:

1. Inadmisibilidad legal de la inscripción.
2. No pago de los impuestos que permite la celebración del acto o contrato.
3. El inmueble no se encuentra ubicado en el cantón donde se pretende inscribir.
4. Existe un vicio o defecto en el título o documento.
5. Omisión de los requisitos legales para la inscripción.
6. No se ha dado aviso al público conforme lo establece la ley.

En caso que el registrador en base a estas causales, negase la inscripción en el Registro, debe hacer constar las razones de forma clara y precisa de la negativa. Cuando exista inconformidad sobre la negativa, el interesado podrá presentar una solicitud ante el juez para que sea analizada en base a las causales antes mencionadas, el mismo que debe emitir una resolución que posteriormente se notificará al registrador en la forma prevista en el actual Código Orgánico General de Procesos.

Si el juez mediante su resolución ordena la inscripción, no se podrá interponer recurso alguno, pero si llegase a negar la inscripción del título, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante la Corte Provincial, cuya resolución queda en firme sin poder interponer recurso.

Cabe mencionar que cuando el registrador fundamente su negativa en base al numeral segundo, quien se encuentre perjudicado podrá acudir ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal, el mismo que dictará sentencia con carácter de definitiva. El registrador debe ser notificado de cualquiera de las resoluciones correspondientes, haciendo constar la misma para la debida inscripción.

²⁶ *Ley de Registro*. (1966, 28 junio). gob.ec. <https://www.gob.ec/regulaciones/ley-registro>

Cuando la nulidad ya sea absoluta o relativa, ha sido reconocida por el juez, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad dicha nulidad del instrumento público, así como también se debe revisar si han existido transferencias de dominios posteriores para que en base a lo suscitado se realicen las marginaciones correspondientes en todos los títulos con la finalidad que se reconozca de la misma manera la nulidad de la inscripción solicitada para la transferencia de dominio, esto en base al historial que posee el inmueble.

III. Vía administrativa

Conforme el numeral 23 del artículo 66 de la Constitución de la República se reconoce y garantiza a las personas el derecho de petición: *“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo.”* (Asamblea Nacional, 2011).

El derecho de petición guarda relación con el artículo 32 del Código Orgánico Administrativo, que señala: *“Art. 32.- Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.”* (Asamblea Nacional, 2017), el cual concede al administrado la facultad de dirigir su petición cuando considere que un acto u omisión por parte de la administración pública está atentando un derecho pleno, para el caso el derecho de propiedad, el mismo que debe ser solventado de forma motivada.

Si la doble inscripción proviene de circunstancias relacionadas al inadecuado manejo administrativo, como cuando puede haberse adjudicado indebidamente el dominio sobre un área de terreno que ya contaba con un título a favor de una tercera persona, diferente del beneficiario de la adjudicación, éste, cumpliendo los requisitos de ley podría dirigir la petición a la entidad adjudicante, por ejemplo un Municipio (conforme lo permite el artículo 486²⁷ del COOTAD), para que verificada la

²⁷ Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren

proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información

existencia del título originario debidamente inscrito, pueda iniciar las acciones correspondientes. Cabe indicar que, si la actuación de la administración causó derechos a favor de un tercero, no podrá declarar por sí misma la nulidad, pero sí podría iniciar una acción de lesividad.

Otro propósito de una petición a una Municipalidad puede ser buscar la actualización de la ficha catastral, con la finalidad que se tenga conocimiento del historial del predio y no surjan otorgamiento de títulos por falta de información predial en el catastro a cargo de la Municipalidad. Junto a esta petición es importante adjuntar toda la documentación precisa y necesaria que acredite al administrado el dominio que le corresponde sobre el bien. El municipio al tener en su cargo el geoportal web que permite ubicar y tener conocimiento de la ubicación y condición de un inmueble podría aclarar la clave catastral, linderos, superficie, modificar sus datos o pedir que den de baja el bien catastrado bajo una razón fundamentada.

Por tanto, podrían caber ciertas acciones administrativas por el derecho de petición cuando hay dos títulos traslativos de dominio sobre un mismo predio, pero éstas no podrían definir por sí mismas quien es el legítimo de un predio, asunto que sería de competencia de un juez cuando se trata de dilucidar quien es el verdadero titular de un derecho de dominio.

concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

En este contexto es preciso tener presente lo dispuesto en el artículo 207 del Código Orgánico Administrativo, que viene a dar solución ante la falta de respuesta por parte de la administración pública cuando regula el silencio administrativo:

“Art. 207.- Silencio administrativo. Los reclamos, solicitudes o pedidos dirigidos a las administraciones públicas deberán ser resueltos en el término de treinta días, vencido el cual, sin que se haya notificado la decisión que lo resuelva, se entenderá que es positiva.

Para que se produzca el silencio administrativo, el acto administrativo presunto que surja de la petición, no debe incurrir en ninguna de las causales de nulidad prescritas por este Código.

El acto administrativo presunto que resulte del silencio, será considerado como título de ejecución en la vía judicial. Al efecto, la persona interesada incluirá en su solicitud de ejecución una declaración, bajo juramento, de que no le ha sido notificada la decisión dentro del término previsto. Además acompañará el original de la petición en la que aparezca la fe de recepción.

No serán ejecutables, los actos administrativos presuntos que contengan vicios invalidadables, esto es, aquellos que incurren en las causales de nulidad del acto administrativo, previstas en este Código, en cuyo caso el juzgador declarará la inejecutabilidad del acto presunto y ordenará el archivo de la solicitud.” .” (Asamblea Nacional, 2017).

Consecuentemente, el silencio administrativo se entiende como una declaración táctica de la voluntad de la administración pública, que implica la pérdida de su competencia para rever o revisar su propio acto. Opera cuando ha transcurrido el término de treinta días y no ha existido respuesta por parte de la administración pública ante la petición del interesado, entendiéndose como positiva (que ha sido concedido).

IV. Garantías constitucionales

En materia constitucional existen ciertas garantías constitucionales que no son derechos sino instrumentos de protección del derecho, que pueden ser ejercidas cuando el mismo se encuentra afectado por un acto determinado. La propia Constitución de la República faculta la posibilidad que ese derecho sea protegido. Es claro que el derecho que se encuentra vulnerado es el derecho a la propiedad, que al

estar consagrado en la Carta Magna, se pueden aplicar tres garantías importantes: la acción de protección, habeas data y acción extraordinaria de protección.

A. La acción de protección según la Constitución de la República²⁸ se entiende como aquella garantía cuya función es el amparo directo y eficaz de los derechos constitucionales cuando han sido vulnerados por actos que provienen de una autoridad pública no judicial o cuando proceda de una persona particular. Al referirnos que procede respecto a los actos de autoridad pública no judicial, cabe la inobservancia de las funciones del registrador de la propiedad.

Según la Ley Orgánica de Garantías Constitucionales establece tres requisitos para la procedencia de esta acción: a) Violación a un derecho constitucional, b) Acción u omisión de autoridad pública o de un particular e, c) Inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial eficaz. Esta norma parece ser inconstitucional al exigir que se debe demostrar que no existe otra vía adecuada para la protección, sin embargo, la ley debe ser interpretada bajo el principio de IN DUBIO PRO LEGISLATORE.

Esta garantía tiene como finalidad resguardar un derecho de manera inmediata, que faculta la posibilidad de recurrir por vía constitucional el amparo de la vulneración que se está provocando. Para el caso presente, el titular del dominio tiene la oportunidad de interponer esta garantía para proteger su derecho a la propiedad, para ello, es importante que se adjunte la documentación pertinente que acredite la titularidad que le corresponde

²⁸ “Art. 88.- La acción de protección tendrá por objeto el amparo directo y eficaz de los derechos reconocidos en la Constitución, y podrá interponerse cuando exista una vulneración de derechos constitucionales, por actos u omisiones de cualquier autoridad pública no judicial; contra políticas públicas cuando supongan la privación del goce o ejercicio de los derechos constitucionales; y cuando la violación proceda de una persona particular, si la violación del derecho provoca daño grave, si presta servicios públicos impropios, si actúa por delegación o concesión, o si la persona afectada se encuentra en estado de subordinación, indefensión o discriminación.” (Asamblea Nacional, 2011).

sobre el bien, así como también se expongan los fundamentos de hecho y derecho que respalde la veracidad de los hechos.

Es importante considerar que bajo los requisitos que la ley exige para que proceda esta acción, no quedará para todos los casos abierta la posibilidad de interponer esta garantía, como se mencionó anteriormente, debe vulnerarse un derecho de carácter estrictamente constitucional, es decir, no se discutirá si existe o no una doble inscripción, así como tampoco si el bien inmueble se encuentra debidamente individualizado, más bien se enfoca en la violación a un derecho constitucional, para el caso el derecho a la propiedad ó comúnmente el derecho a la seguridad jurídica que es uno de los principales en ser violentados, así como el derecho al debido proceso. Es por ello que su fundamentación de hecho y de derecho debe ser precisa para conocer cual derecho está siendo afectado.

- B. El habeas data²⁹ en conformidad a lo que establece la Constitución de la República reconoce que toda persona tiene derecho a conocer la existencia y acceder a los documentos, bancos, datos genéticos o archivos de datos

²⁹ “Art. 92.- Toda persona, por sus propios derechos o como representante legitimado para el efecto, tendrá derecho a conocer de la existencia y a acceder a los documentos, datos genéticos, bancos o archivos de datos personales e informes que sobre sí misma, o sobre sus bienes, consten en entidades públicas o privadas, en soporte material o electrónico. Asimismo tendrá derecho a conocer el uso que se haga de ellos, su finalidad, el origen y destino de información personal y el tiempo de vigencia del archivo o banco de datos. Las personas responsables de los bancos o archivos de datos personales podrán difundir la información archivada con autorización de su titular o de la ley. La persona titular de los datos podrá solicitar al responsable el acceso sin costo al archivo, así como la actualización de los datos, su rectificación, eliminación o anulación. En el caso de datos sensibles, cuyo archivo deberá estar autorizado por la ley o por la persona titular, se exigirá la adopción de las medidas de seguridad necesarias. Si no se atendiera su solicitud, ésta podrá acudir a la jueza o juez. La persona afectada podrá demandar por los perjuicios ocasionados.” (Asamblea Nacional, 2011).

personales e informes sobre su persona o sus bienes que conste en entidades públicas o privadas, de igual forma tiene derecho a conocer el uso que se haga de aquello, su finalidad, origen y destino de toda información, por tanto se le atribuye la facultad de acceder al archivo sin costo así como también actualizar los datos, rectificar, eliminar o anular lo que considere necesario.

Mediante esta garantía, quien se encuentre vulnerado y perjudicado ante la restricción de información pública que le permita de alguna forma tener conocimiento del estado en el que se encuentra un bien inmueble, la ley le concede la facultad de demandar por los perjuicios que le ocasione este acto. Esta responsabilidad recae directamente ante el Registro de la Propiedad así como también ante las diversas entidades encargadas del registro de bienes inmuebles. Al parecer esto podría suceder en base a la falta de sistematización entre los diversos órganos encargados del registro de bienes. Lo que sucede hoy en día es una cuestión que debería ser resuelta para evitar que este tipo de inconvenientes susciten y generen confusión en relación al estado en que se encuentra un predio. Sin embargo, por todos los obstáculos que se presentan, la Constitución concede al titular la posibilidad de presentar esta acción para proteger su derecho de propiedad.

Como ejemplo para la aplicación de esta garantía constitucional³⁰, se considera la facultad que tiene un propietario de un bien inmueble para solicitar al GAD Municipal de manera inmediata, que se actualice la base de datos donde su bien consta que carece de propietario alguno o se encuentra registrado a nombre de una tercera persona, con la finalidad que el titular conste como único propietario del bien inmueble y de esta manera asegure su titularidad, cabe mencionar que mediante esta garantía no se discute sobre la doble inscripción, sino que se enmiende un error que pueden generar confusión sobre la titularidad de un bien.

³⁰ No resuelve la doble inscripción, únicamente sirve para validar los errores que podrían originar dicha situación.

C. Finalmente la acción extraordinaria de protección³¹ es aquella garantía que no puede ser presentada oralmente, se requiere del patrocinio de un abogado, procede contra sentencias o autos definitivos donde se viole derechos constitucionales por cualquier acción u omisión. Se podrá interponer esta acción cuando se hayan agotado todos los recursos tanto ordinarios como extraordinarios salvo que la falta de interposición de recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona afectada.

Esta acción si se considera residual porque se debe agotar todos los recursos ordinarios y extraordinarios. Para su aplicación se requiere que la decisión de la Corte esté en firme, es por eso que la norma es clara en manifestar que procede ante sentencias o autos firmes y ejecutoriados que hayan sido agotados.

En caso que el particular considere que su derecho a la propiedad sigue afectado por la decisión judicial, debe proponer ante la sala o tribunal que expidió la decisión para que ellos sean quien envíen el expediente a la Corte Constitucional. Para presentar esta acción es importante tomar en consideración el requisito sexto del artículo 61 que señala que no cabe que se invoquen violaciones en las etapas del proceso en última instancia, se tiene que invocar la violación al derecho de propiedad en el momento procesal oportuno.

4.2 Planteamiento y análisis de las posibles soluciones para el legítimo propietario, que puedan asumirse en sede del Registro de la Propiedad (variación y cancelación de inscripciones).

³¹ . “Art. 94.- La acción extraordinaria de protección procederá contra sentencias o autos definitivos en los que se haya violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución, y se interpondrá ante la Corte Constitucional. El recurso procederá cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado.” (Asamblea Nacional, 2011).

Existen ocasiones que frente a la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio, el Registrador de la Propiedad, conforme lo dispone la Ley de Registro³², podrá de oficio o a petición de parte, realizar la corrección de errores, reparación de omisiones o cualquier tipo de modificación oportuna y necesaria que permita solventar este problema jurídico. Pues la norma al plantear esta posibilidad de solucionar la doble inscripción es clara en reconocer que cuando se trate de un error, omisión o modificación que no altere o perjudique el derecho a la propiedad del propietario del bien, es válido hacer uso de esta posibilidad.

Cuando se presenta el caso de hacer variaciones se debe hacer constar las mismas tanto en el título antiguo como en el nuevo³³. Este mismo proceso se aplica en el caso de las cancelaciones.

El Registrador únicamente podrá cancelar una inscripción cuando sea a solicitud de parte o por orden judicial³⁴.

³² Art. 50.- La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado. (Ley de Registro, 1966).

³³ Art. 51.- Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior. (Ley de Registro, 1966).

³⁴ Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble. (Ley de Registro, 1966).

Es menester recalcar que el registrador no tiene facultad de eliminar una inscripción bajo sus propias funciones, existe un derecho subjetivo frente a una tercera persona (derecho de propiedad) que impide que pueda revocar, pues únicamente le corresponde al juez resolver este asunto.

No obstante, en conformidad al artículo 1³⁵ de la Ley de Registro, la inscripción de un título traslativo de dominio cuya inscripción la ley exige, cumple con tres objetos principales: a) sirve de medio para la tradición del dominio de un bien inmueble, b) da publicidad y, c) garantiza la seguridad y autenticidad del título traslativo, por tanto, el registrador debe verificar la legalidad de los títulos para la debida inscripción. Sin embargo, existen casos que fueron ya analizados con anterioridad, en los que el registrador puede negarse de inscribir, esto en base al principio de fe registral. El registrador debe garantizar que el título que va a inscribirse cumple con las condiciones y requisitos legales, además que debe percatarse que la nueva inscripción contenga el antecedente de dominio.

La inscripción que realiza del registrador se considera como un acto administrativo que tiene un tratamiento particular, su actuación se rige por normas especiales con una connotación civil (Código Civil) y administrativa (COA). Dicha actividad registral no deja de estar regulada por el artículo 1³⁶ del Código Orgánico

³⁵ 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:

- 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. (Ley de Registro, 1966).

³⁶ Art. 1.- Objeto. Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público. (Asamblea Nacional, 2017)

Administrativo, que sostiene que toda función administrativa de los organismos del sector público se regulará bajo las disposiciones de ese Código, esto nos lleva a considerar que el acto de inscripción se regirá por esta normativa.

Como se estudió en capítulos anteriores, la inscripción se ejecuta en relación a distintos principios registrales, los cuales se encuentran plasmados en este Código, tal como el principio de eficacia, eficiencia, juridicidad, buena fe, que garantizan la correcta inscripción en cumplimiento a las disposiciones legales, por sobre todo se debe dar cumplimiento al principio de interdicción de la arbitrariedad³⁷, que se enfoca en la erradicación de la discrecionalidad, la respuesta de registrador debe estar motivada y ser razonable así como también debe darse cumplimiento al principio de seguridad jurídica y confianza legítima, pues la seguridad jurídica se basa en el ordenamiento jurídico, uno de los deberes del registrador es velar por la seguridad, que se cumpla el ordenamiento jurídico vigente. Frente al criterio de certeza y previsibilidad, una persona frente a una determinada circunstancia debe tener confianza que se cumpla con el ordenamiento jurídico y que la administración responda por ello. Por tanto, si hay títulos inscritos se espera que no se inscriba otro sobre el mismo bien, y si se inscribe indebidamente, el registrador debe tomar las medidas necesarias, sabemos que no podrá declarar la nulidad de la inscripción pero si podrá ejercer otro tipo de acción para eliminar del registro esa actuación. Esta actuación y el artículo antes mencionado del COA se encuentra respaldado con el artículo 82 de la Constitución de la República que garantiza el derecho a la seguridad jurídica y el artículo 227³⁸ que reconoce que dicha actuación se rige bajo los

³⁷ Art. 18.- Principio de interdicción de la arbitrariedad. Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias.

El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad. (Asamblea Nacional, 2017)

³⁸ Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación. (Asamblea Nacional, 2017)

principios ya descritos. El derecho de seguridad jurídica es orientador en la función pública, se debe facilitar esta seguridad.

Al considerar a la inscripción como un acto administrativo no es otra cosa según el artículo 98 del Código Orgánico administrativo, que “... *la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.*” (Asamblea Nacional, 2017).

Además para que tenga validez el acto administrativo, debe cumplir con cinco requisitos: competencia, voluntad, objeto, procedimiento y motivación. La motivación es el requisito más importante entre ellos, pues el registrador debe razón de lo actuado.

Frente al acto administrativo, existen algunas causales de nulidad, en razón de tres aspectos cuando existe doble inscripción de títulos traslaticios de dominio (Asamblea Nacional, 2017), y esto es cuando:

- I. Sea contrario a la Constitución y a la Ley.
- II. Vulnere los fines de la competencia de cada entidad u órgano en conformidad a lo que el ordenamiento jurídico les atribuye. Y;
- III. Se dicte sin competencia en cuanto a la materia, tiempo o territorio.

Esta declaratoria de nulidad podrá ser de oficio o a petición de parte. Es claro que, como se mencionó anteriormente, el registrador no podrá declarar de oficio frente a la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio, porque aunque el acto ya sea nulo, no puede ser declarado por decisión propia por parte de quien ya sentó razón de esa inscripción. Se debe actuar en conformidad al artículo 115³⁹ del Código Orgánico

³⁹ Art. 115.- Procedencia. Con la finalidad de proponer la acción de lesividad ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo competente, las máximas autoridades de las respectivas administraciones públicas, previamente deberán, de oficio o a petición de parte, declarar lesivos para el interés público los actos administrativos que generen derechos para la persona a la que el acto administrativo provoque efectos individuales de manera directa, que sean legítimos o que contengan vicios convalidables.

Administrativo, mediante la acción de lesividad que se propondrá ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo para declarar lesivo el acto con la finalidad de precautelar el interés general. El registrador al percatarse de la doble inscripción, para asegurar la seguridad jurídica de las personas y en deber del control de legalidad sobre sus actos, debe iniciar de oficio una acción para dejar sin efecto la inscripción. Cuando se generan derechos subjetivos a terceras personas, no puede el registrador revocar el acto, debe iniciar este proceso de lesividad, que es presentado por vía administrativa para que se reconozca la lesividad y después recurra ante el juez para la declaratoria de nulidad. En virtud de un control objetivo de legalidad, le corresponde al propio registrador no solo verificar la inscripción para garantizar el derecho de las partes sino también verificar la vigencia de la norma jurídica, de esta manera también tutela los derechos de las partes, conforme lo dispone el artículo 11⁴⁰ de la Constitución de la República del Ecuador.

4.3 Propuesta de la sistematización de entidades a cargo.

En análisis a los capítulos antes desarrollados, se pensaría que el problema de la doble inscripción es un tema que debe ser resuelto de raíz, lo que resultaría lógico

La declaración judicial de lesividad, previa a la revocatoria, tiene por objeto precautelar el interés general. Es impugnabile únicamente en lo que respecta a los mecanismos de reparación decididos en ella.

El acto administrativo con vicios convalidables, no puede anularse en vía administrativa cuando la persona interesada o el tercero que resultarían afectadas presentan oposición. En tal supuesto, la anulación únicamente se efectuará en vía judicial. (Asamblea Nacional, 2017)

⁴⁰ Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

sistematizar la información que guardan y llevan las entidades estatales encargadas de los catastros, registro de inmuebles y otorgamiento de títulos, en otros términos se podría crear un sistema informático completo y unificado de registro y catastro, una plataforma en la que se pueda acceder a la información pública y general que demuestre el estado en el que se encuentra un determinado bien inmueble, con la finalidad de evitar se concedan títulos sin tener conocimiento de su procedencia, factibilidad o que se registre títulos de inmuebles que pertenecen a terceras personas.

Al crear un sistema que permita el acceso rápido y oportuno evitará posteriores situaciones de una doble inscripción de títulos de un mismo inmueble, pues estas entidades serían el Registro de la Propiedad que son los encargados del registro de títulos traslaticios de dominio, los Municipio de cada Cantón y la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria que tiene la facultad de conceder títulos mediante la adjudicación, por tanto, esto impediría que un mismo inmueble tenga más de un título por los que pertenezca a distintas personas. Creemos que resulta bastante sencillo el crear este sistema. Sin embargo, en la actualidad esto no sucede.

En base a como se manejan otros países vecinos como el caso de Chile, en relación a la sistematización de información registral de las diferentes entidades, especialmente de los Registros de la Propiedad, *“se han modernizado adoptando los medios informáticos disponibles, digitalizando los libros y migrando la información a bases de datos, con el fin de implementar un sistema informático completo que sirva como herramienta para el trabajo diario tanto de inscripciones como de certificados, y con el tiempo hacer efectiva la vinculación con los respectivos catastros municipales, a fin de desarrollar la vinculación informática que permita la confección de la matrícula inmobiliaria.”* (Orna Ladd, 2013)

En el caso de Colombia⁴¹, se creó la Superintendencia de Notariado y Registro quienes trabajaron para sistematizar el servicio público registral. En primer lugar, se creó

⁴¹ Suárez, G. (2017). *SISTEMATIZACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL INMOBILIARIO EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN COLOMBIA*. Repository unad. Recuperado 12 de noviembre de 2021, de <https://repository.unad.edu.co/bitstream/handle/10596/13526/60289812.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

el SIR (Sistema de Información Registral), que busca brindar “*seguridad jurídica, eficiencia operativa y administrativa para la prestación del servicio público registral y notarial. Además de ofrecer confiabilidad en beneficio de la protección de la propiedad inmobiliaria en Colombia en tiempo real. Para apoyar los requerimientos técnicos de funcionamiento de la plataforma del SIR se brinda capacitación y acompañamiento a los registradores, y funcionarios nuevos que lo operan.*” (Suárez, 2017). En segundo lugar, la Superintendencia de Notariado y Registro cuenta con una Ventanilla Única de Registro (VUR) tanto en todas las notarías del país como en toda entidad encargada del acceso a la información registral, la misma que tiene como finalidad facilitar el proceso de registro de bienes inmuebles, mediante la simplificación de trámites en relación al proceso y de esta manera brindando un mejor servicio. Los usuarios pueden consultar todo lo relativo al estado en que se encuentra el inmueble; esto en cuanto a la clave catastral, identificación de datos jurídicos y físicos del inmueble, entre otros aspectos. En tercer lugar, se creó un programa IRIS DOCUMENTAL ASD VERSIÓN SNR, la cual se encarga de la administración y optimización de los archivos físicos por medio de un proceso de digitalización que garantice el control de los documentos en las diversas etapas de los procesos registrales que se vayan desarrollando. Y por último, se creó la Unidad de Registro Móvil que por medio de su cobertura busca prestar un servicio registral y adelantar el registro de instrumentos públicos, brindando prioridad a aquellas personas quienes tienen sus bienes situados en la zona rural. Para la Superintendencia esta política busca garantizar la legalización de predios urbanos y rurales y de esta manera evitar que el derecho de propiedad se encuentre afectado por situaciones que generen la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio. La existir un sistema uniforme y de fácil acceso permite que se pueda tener conocimiento del estado en que se encuentra el inmueble.

Otro tema importante y oportuno a tratar, sería que las Municipalidades manejen toda la información que llevan los Registro de la Propiedad para lograr un régimen seccional autónomo y de esta manera se cobre dependencia. Es un proyecto que hace muchos años fue presentado, sin embargo jamás fue acogido por falta de planificación en cuanto a la sistematización. Este proyecto es bastante práctico, los Municipios tendrían que exigir la cabida del inmueble, puesto que no todo título contempla la cabida, la solución podría encaminarse también a la exigencia de la instituciones para que coloquen

el área, el avalúo del predio, y de esta forma incluso tener conocimiento de cuánto se debe cobrar acorde a estos datos.

Finalmente, lo importante sería enmendar las fichas registrales que recaen en un mismo predio y que sea el Municipio quien ilustre y reconozca quien es el verdadero dueño de la cosa y a quién se debe cobrar los impuestos que se afrontan por la propiedad del bien.

En conclusión, este nuevo proceso debe ser regulado por una nueva Ley de Registros Públicos que se encuentren entrelazados con las ordenanzas emitidas por los diferentes GAD's de cada cantón y por tanto la regulación recaiga en manos de la DINARDAP.

4.4 Propuesta para el otorgamiento de una suerte de cédula inmobiliaria a quien adquiera el bien inmueble. Comparación con otras legislaciones.

La cédula inmobiliaria es aquel documento que por medio del otorgamiento de un código alfanumérico, permite conceder identidad a un inmueble, es una especie de marca que permitirá la distinción de un bien respecto a otro y reconocer a quien le pertenece la titularidad del inmueble.

Al momento que una persona adquiera un bien inmueble se le concedería una suerte de cédula inmobiliaria sobre la cual no habría posibilidad de proponer acción judicial o administrativa alguna, debido a que se estaría concediendo una identidad única e intransferible, por tanto, mal podría haber dos propietarios sobre el mismo predio, situación que sucede en la realidad.

La creación de esta cédula inmobiliaria sería una posibilidad adicional a la sistematización de entidades estatales, para evitar que se produzca la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio. Esta cédula permitiría tener identificado al bien en cuanto a su ubicación, área, superficie, línea de fábrica, linderos etc, y reconocer si el bien tiene un propietario particular o le pertenece al Estado.

El Registro de la Propiedad de Guayaquil, considera a esta cédula inmobiliaria como “...un documento identificado con una numeración que contiene la información integrada de la ficha Registral y la ficha Catastral, es decir la historia jurídica y la información física con linderos y medidas del inmueble.” (Alcaldía Guayaquil, 2019)

Esta cédula podría caracterizarse por contener la siguiente información:

- a) Información física del Catastro Municipal del inmueble, conocida como información catastral.
- b) Información jurídica del inmueble, conocida como información registral.

Desde el año 1992, la Municipalidad de Guayaquil consideró que era necesario crear un único documento en el que se haga constar el título de propiedad de un inmueble y toda la información que acredite su estado real. Por tanto, al momento se han confeccionado 463.865 matrículas inmobiliarias en el Cantón Guayaquil. Esta conexión catastro-registro ha permitido al Catastro ser el único en el país que tener un registro de contribuyentes absolutamente actualizado. (Alcaldía Guayaquil, 2021)

Pues en base a estos particulares, el hecho que a un inmueble le corresponda un código que lo identifique permitirá tener acceso a la información tanto catastral como registral del bien. En el caso de la doble inscripción, lo que suscitara sería que en base a esta información aquella persona que tenga intención de adquirir un inmueble no podrá ser factible debido a que se tendrá conocimiento del estado legal en que se encuentra el bien, claro que este procedimiento iría de la mano con la propuesta antes expuesta, pues es fundamental que para que tenga funcionalidad la cédula inmobiliaria todas las entidades a cargo del registro y otorgamientos de títulos tengan acceso a una plataforma que les permita ingresar el número correspondiente del predio y pueda verificar la condición en que se encuentra el bien, pues de esta manera se estaría garantizando del derecho a la propiedad y evitando los problemas jurídicos existentes en relación a la doble inscripción.

Respecto a otras legislaciones, en el caso de Colombia, el Congreso en su capítulo III, artículo 6⁴², es claro en sostener la importancia de la unificación del sistema y el uso

⁴² Artículo 6°. *Unificación del sistema y los medios utilizados en el Registro de Instrumentos Públicos.* La información de la historia jurídica de los inmuebles que se encuentran en los libros múltiples o sistema personal, en el folio de matrícula inmobiliaria documental, en medio magnético y en el sistema de información registral; los índices de propietarios y de inmuebles y los antecedentes registrales deben ser unificados utilizando medios magnéticos y digitales mediante el empleo de nuevas tecnologías y procedimientos de reconocido valor técnico para el manejo de la información que garantice la seguridad, celeridad y eficacia en el proceso de registro, en

de medios propicios para el registro de instrumentos públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad, celeridad y eficacia del proceso de registro, esto en base a nuevas tecnologías que permiten tener una base de datos centralizada, así como en base a la Ley 1579 del 2012, capítulo IV, artículo 8⁴³, determina la definición y la finalidad de la matrícula inmobiliaria, sosteniendo que no es más que un folio que se caracteriza por llevar un código alfanumérico o complejo numeral indicativo que identifica todos los aspectos que caracterizan el bien, como el tema de la ubicación del bien, descripción de linderos, planos, etc.

todo el territorio nacional a través de una base de datos centralizada, para ofrecer en línea los servicios que corresponde al registro de la propiedad inmueble. (Congreso De Colombia, 2012)

⁴³ Artículo 8°. *Matrícula inmobiliaria.* Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. (Congreso De Colombia, 2012)

Por tanto, al analizar a breves rasgos el caso de Colombia en relación al manejo del sistema que lleva el Ecuador, nos permite entender el panorama de la importancia que tiene la creación y el uso de la cédula inmobiliaria como una especie de ADN que permitirá identificar la particularidad del bien, resulta sencillo de este modo el registro y la adquisición de títulos, pues las mismas entidades estatales garantizarían la propiedad del titular de un inmueble. Esta propuesta ha sido debatida pero de igual modo poco planificada para realizar un plan de uso, sin embargo no deja de ser la mejor opción para evitar la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio.

Conclusiones

- El presente trabajo tiene por objeto reconocer a la tradición como un modo de adquirir el dominio de un bien inmueble mediante la compraventa como título traslativo de dominio, que parte de un antecedente histórico de dominio que ha permitido que esta institución jurídica se consolide en la concepción de transferir el derecho de propiedad de un bien inmueble por el simple consentimiento de las partes, por tanto, para que se efectúe la tradición, el título debe estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- El Registro de la Propiedad por medio de sus funcionarios se encarga de proporcionar un servicio de registro sobre bienes inmuebles con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información necesaria y pertinente sobre el estado en que se encuentre un bien inmueble.
- Todo acto, hecho o derecho inscrito debe ser público, de este modo se cumple con el principio de publicidad y demás principios registrales reguardando el derecho de dominio que un propietario tiene sobre su bien. Los funcionarios encargados del registro, deben cumplir sus funciones conforme la ley manda, no pueden extralimitarse u omitir sus funciones, caso contrario deberán responder según la ley determine, deberán realizar las inscripciones que cumplan con los requisitos legales y oponerse ante aquellas que contengan un error en cuanto a la forma o el fondo del objeto propio de la inscripción. Por ello, es importante que se efectúe la inscripción, pues no existirá modo alguno que se vulnere el derecho a la propiedad y exista una doble inscripción de títulos traslativos de dominio, si se llegase a presentar esta situación, el registrador no podrá declarar la nulidad de la inscripción, esta competencia le corresponde al juez, sin embargo, podrá tomar otras acciones legales para impedir que dicho título sea inscrito en el Registro.
- Surgen eventuales problemas jurídicos tras la doble inscripción de títulos traslativos de dominio sobre un mismo inmueble, que provienen de diversas causas en razón al tiempo en que se realizó la inscripción del bien inmueble, conforme la individualización del bien, según la procedencia del título, y en relación al órgano encargado de la concesión de títulos traslativos de dominio, las mismas que consecuentemente generan problemas jurídicos tales como: a) cuando una persona enajena el inmueble a una tercera persona, b) cuando se ha inscrito

en un libro registral y en otro no, afectando la seguridad jurídica y, c) cuando se generan dos números registrales sobre el mismo inmueble.

- Estos problemas jurídicos pueden presentarse de diferentes modos dependiendo del caso particular, por ejemplo, si la doble venta de un inmueble proviene de un mismo vendedor, si se trata de diferentes vendedores, ó si existen dos títulos por medio de prescripción, adjudicación, u otro modo de adquirir el dominio. El análisis de cada caso nos enfocará a reconocer las causas y problemas que genera la doble inscripción, su afección recae principalmente en el principio de seguridad jurídica, la persona se encuentra desprotegida frente a esta eventual situación.
- Sin embargo, estos problemas jurídicos pueden ser resueltos en base a las soluciones específicas que la ley determina. Esto permitirá garantizar y efectivizar el derecho a la propiedad, por ser un derecho netamente constitucional. Son varias las soluciones que puede recurrir el legítimo propietario para hacer valer su derecho, pues la más reconocida es la acción de reivindicación, su finalidad única recae en la restitución del bien inmueble a manos del legítimo propietario, sin embargo, no es la única vía, existen también algunas garantías constitucionales que con la debida fundamentación permitirá garantizar el derecho a la propiedad, como el caso de la acción de protección y el habeas data. Existen otras soluciones que pueden resolverse mediante vía administrativa, o la misma declaratoria de nulidad del instrumento público que debe ser reconocida por el juez competente. Estas soluciones básicamente se convierten en el escudo legal que tiene un propietario para que se le restituya el bien y se reconozca su titularidad.
- Finalmente, como se sostuvo son soluciones reconocidas en la ley, sin embargo, el problema que genera la doble inscripción, proviene por la falta de sistematización en cuanto a la información registral de los bienes inmuebles, por ello la creación de una cédula inmobiliaria permitiría que cada inmueble tenga su número de identidad respectivo y ello en conjunto a la unificación de información registral, permitirán garantizar el derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica, evitando en un futuro dobles inscripción de títulos traslativos de dominio sobre un mismo inmueble.

REFERENCIAS

- Alcaldía Guayaquil. (2019). *CERTIFICADO DE MATRICULA INMOBILIARIA*.
Registro de la Propiedad de Guayaquil.
https://www.rpguayaquil.gob.ec/?page_id=227
- Alcaldía Guayaquil. (2021). *Registro de la Propiedad de Guayaquil, el más competitivo del Ecuador, experiencias exitosas premiadas a nivel internacional*. Registro de la Propiedad de Guayaquil. Recuperado 12 de diciembre de 2021, de
https://www.rpguayaquil.gob.ec/?page_id=184
- ALEJANDRO GUZMÁN BRITO. (2015, abril). *LA TRADICIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN EL DERECHO ROMANO, EN EL COMÚN Y EN EL IUSNATURALISMO Y SU DESTINO EN LOS DERECHOS PATRIOS DE LA AMÉRICA ESPAÑOLA** (N.º 1). <https://doi.org/10.4067/S0718-34372015000100013>
- Andrade Espinoza, J. (2010). “*LA TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE AQUELLOS BIENES INMUEBLES QUE NO SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*.” Universidad de Cuenca.
<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/852/1/g415.pdf>
- Asamblea Nacional. (2011). *CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008*. Lexis. https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Asamblea Nacional. (2017). *Código Orgánico Administrativo COA* (1.ª ed., Vol. 1). Evolución Jurídica.
- Asamblea Nacional (Ed.). (2019a). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD*. <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>
- Asamblea Nacional, A. N. (2019). *Código Civil* (10.ª ed.). Lexis Finder.
<https://elyex.com/codigo-civil-ecuadoriano-en-pdf-actualizado-y-vigente/>

- Borrallo, C. (2013, 30 noviembre). *La inscripción registral: funciones y ventajas*. Blog de Cristina Borrallo. <https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/#respond>
- Cavanellas De Torres, G. C. T. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. iterra. <http://www.iterra.edu.mx/centro/wp-content/uploads/2019/02/88047784-Diccionario-Juridico-Elemental-Guillermo-Cabanellas-de-Torres-1.pdf>
- Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica. (2019). *Doble inmatriculación registral* (N.º 1). Universidad de Costa Rica.
- Congreso De Colombia. (2012). *LEY 1579 DE 2012*. Gov.co. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=49731>
- Corte Nacional de Justicia. (2014). *Cuadernos de Jurisprudencia Civil y Mercantil* (N.º 1). Gaceta Judicial.
- Corte Nacional De Justicia. (2019, 31 julio). *TRANSFERENCIA DE DOMINIO ENTRE PARTICULARES, SOBRE BIENES NO INSCRITOS*. Registro Oficial No. 399. Recuperado 14 de noviembre de 2020, de https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Civil/92.pdf
- DERECHO REGISTRAL. (s. f.). En *TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN APLICADAS AL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL JURÍDICO* (1.ª ed., Vol. 1, pp. 76–99). bitstream. http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/525/7/04%20ISC%20154%20CAPITULO_IV.pdf
- Dominguez. (1994). *Régimen jurídico del sistema español de publicad registrar inmobiliaria* (N.º 2). editorial español.
- El Consejo Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Pedro Moncayo. (2019). *Ordenanza 063–2019*. Gob ec. <http://www.pedromoncayo.gob.ec/documentos/ord2019/063->

[2019%20ORD%20ADJUDICACION%20MOSTRENCOS%20A%20POSESIO
NARIOS.pdf](#)

Enciclopedia Jurídica. (2020). *Doble inmatriculación*. Enciclopedia Jurídica.

<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/doble-inmatriculacion/doble-inmatriculacion.htm>

Función registral. (2015). Diccionario Jurídico.

<http://diccionariojuridico.mx/definicion/funcion-registral/>

Gabriel Enrique Giler-Mendoza. (2020, septiembre). *Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador* (N.º 09). Polo del conocimiento.

<https://doi.org/10.23857/pc.v5i9.1714>

GAD Gualaceo. (2020). *Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades de Registro Mercantil del Cantón Gualaceo* Ir a página web. GobEc.

<https://www.gob.ec/rdpffrmcg>

H. CONGRESO NACIONAL LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y

CODIFICACIÓN (Ed.). (2004). *LEY DE TIERRAS BALDIAS Y*

COLONIZACIÓN (Vol. 03). <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/ecu5147.pdf>

LA DISFUNCIONALIDAD DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN. (2015). Solo Iuris.

<https://perezcasasynavarro.wixsite.com/soloiuris/single-post/2014/12/10/la-disfuncionalidad-de-la-doble-inmatriculacion>

Ley de Registro. (1966, 28 junio). gob.ec. <https://www.gob.ec/regulaciones/ley-registro>

Mendoza Esponiza, M. (2016). “*LAS NEGATIVAS EN EL REGISTRO DE LA*

PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA.” UNIVERSIDAD REGIONAL AUTÓNOMA DE LOS ANDES UNIANDES - STO. DOMINGO.

<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4725/1/PIUAMDN002-2016.pdf>

Orna Ladd, N. (2013). “*Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966*”. Repositorio pide. Recuperado 1 de

diciembre de 2021, de [https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-](https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-UIDE-0261.pdf)

[UIDE-0261.pdf](https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-UIDE-0261.pdf)

- Sentencia nº 0123–2016 de Sala de Lo Civil, Mercantil de la Corte Nacional de Justicia* (2012), 10 de Junio de 2016. (2016, 10 junio). vlex. Recuperado 20 de diciembre de 2021, de <https://vlex.ec/vid/646408013>
- Soza Ried, M. A. (2003). La naturaleza jurídica de la tradición: ¿Acto o hecho jurídico? *Revista Chilena de Derecho*, 30(2), 287–305.
- Suárez, G. (2017). *SISTEMATIZACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL INMOBILIARIO EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN COLOMBIA*. Repository unad. Recuperado 12 de noviembre de 2021, de <https://repository.unad.edu.co/bitstream/handle/10596/13526/60289812.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ramirez Y Uribe, N. M. (2019). TÍTULO Y EL MODO: DEFINICIÓN, EVOLUCIÓN Y SU RELACIÓN CON LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES. *Revista Estudiantil de Derecho Privado*, 1. <https://red.uexternado.edu.co/titulo-y-el-modo-definicion-evolucion-y-su-relacion-con-las-fuentes-de-las-obligaciones>
- Reivindicación*. (2011, 10 febrero). Consejo de la Judicatura. Recuperado 1 de diciembre de 2021, de <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>
- Reivindicación*. (2021, 22 noviembre). Consejo de la Judicatura. Recuperado 7 de diciembre de 2021, de <http://consultas.funcionjudicial.gob.ec/informacionjudicial/public/informacion.jsf>
- Rozas Vial, F. R. V. (2014). *Los Bienes* (1.^a ed.). Lexis Nexis.
- Vélez Dorado, E. V. D. (2016, 6 diciembre). *Doble inscripción registral: motivos, problemas y soluciones*. Abogados y urbanistas equipo Velez Dorado. <https://www.velezdorado.com/doble-inscripcion-registral-motivos-problemas-soluciones/>

Vial Del Río, V. (2003). *TEORIA GENERAL DEL ACTO JURIDICO* (5.^a ed.). Editorial jurídica de Chile.

https://www.academia.edu/11399684/Vial_del_Rio_Victor_Teoria_General_del_Acto_Juridico