

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguiar; Santiago Machuca-Lozano

<https://doi.org/10.35381/racji.v8i1.2741>

Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica

Expired land registry records and their impact on legal certainty

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha

pg.veronicaegp05@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-1594-0954>

Edison Napoleón Suárez-Merino

ua.edisonsuarez@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-6726-8720>

José Sebastián Cornejo-Aguiar

pg.docentejca@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0002-9203-5301>

Santiago Machuca-Lozano

pg.docentesml@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0002-3893-9836>

Recibido: 15 de enero 2023

Revisado: 20 marzo 2023

Aprobado: 15 de abril 2023

Publicado: 01 de mayo 2023

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

RESUMEN

El objetivo general de la investigación fue analizar jurídicamente los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica. Se desarrolló bajo la modalidad paradigmática cuantitativa mediante el método de análisis documental, se exploró y analizó información en documentos normativos, entre ellos, la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Registro, Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, además artículos científicos entre otros. Se extrajo de los documentos legales escrutados las ideas centrales y fueron analizados mediante la técnica de análisis de contenido. Se concluye que, los efectos de los repertorios caducados del Registro de la Propiedad, ocasiona perjuicio por ende vulneración a los derechos de terceros interesados de buena fe; y que, con ello se incide negativamente en la seguridad jurídica, acarreando incertidumbre en la normativa; quedando fundamentado jurídica y doctrinariamente que hay una constante contrariedad en materia registral.

Descriptor: Seguridad interior; propiedad intelectual; derecho a la justicia. (Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The general objective of the research was to legally analyze the expired repertoires of the property registry and its impact on legal certainty. It was developed under the quantitative paradigmatic modality through the documentary analysis method, information was explored and analyzed in normative documents, among them, the Constitution of the Republic of Ecuador, the Registry Law, the Law of the National System of Public Data Registry, as well as scientific articles, among others. The central ideas were extracted from the legal documents and analyzed by means of the content analysis technique. It is concluded that, the effects of the expired repertoires of the Property Registry, cause prejudice and therefore infringement to the rights of third parties interested in good faith; and that, with this, there is a negative impact on legal certainty, causing uncertainty in the regulations; being legally and doctrinally founded that there is a constant contradiction in registry matters.

Descriptors: Homeland security; intellectual property; right to justice. (UNESCO Thesaurus).

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

INTRODUCCIÓN

El rol del Registro de la Propiedad como órgano encargado de inscribir los documentos que tratan del dominio, derechos reales y gravámenes de los inmuebles, es otorgar legitimidad y publicidad (Ley del Registro, 1966). De aquí la importancia que la actividad registral sea apegada a los preceptos constitucionales, ya que de ello depende que se ofrezca con certeza, una seguridad jurídica registral. (Becerra Díaz, 2017). Respecto del Registro de la Propiedad, son los principios registrales los que otorgan las características jurídicas al Registro y al sistema registral, convirtiéndolos en la institución responsable de la publicidad y que además dan legalidad a los actos jurídicos realizados por particulares y/o Estado, ofreciendo seguridad jurídica, generando información verídica a la sociedad sobre lo previsible en futuras transacciones prediales, anticipando las consecuencias jurídicas, es decir les corresponde la protección de los derechos sujetos de propiedad inmobiliaria (Bravo & Estrada, 2017).

Entre las atribuciones que tienen los Registradores de la Propiedad, está la de calificar los documentos que requieren inscripción, otorgándole la opción de “registrar” cuando cumplen con los requisitos previstos para el efecto; o, “negándose” a inscribir cuando se incurre en las causales establecidas para la negativa. Figueroa y Goyco (2017) refieren que, la facultad calificadora del registrador se limita a los documentos presentados, a las actas de inscripción vigentes, a los documentos habilitantes; y, a la ley; no pueden hacer presunciones, obrar de oficio; basarse en conocimientos extra registrales, obrar en suposiciones o interpretaciones, o hacer juicios sobre la validez de las inscripciones anteriores; su función se remite a “aceptar o negar” la inscripción solicitada, por lo que no pueden declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes involucradas. Es a partir de esta premisa que surgen conflictos en la práctica registral, cuando la realidad peculiar de cada situación (documento), no se limita a la inscripción o a la negativa, sino que abre una serie de posibilidades para actuar y, que es motivo de esta investigación. La importancia de este tema radica en el estrecho vínculo que existe entre la seguridad jurídica y demás principios constitucionales, con la actividad registral de bienes inmuebles; y es que, el

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

derecho a la propiedad es otro precepto amparado por la Carta Constitucional, que debe ser garantizado por el Estado, al ser un elemento protagónico en el desarrollo económico de un país. Para Tazza Chaupis. (2016) hay seguridad jurídica efectiva, cuando se protege el tráfico inmobiliario, cuando se respeta los principios constitucionales en los que se incluyen los registrales, siendo el primer responsable en cumplir con este cuidado, el registrador; ya que dicha seguridad no se concibe por sí sola, sino que proviene de “todo un sistema jurídico preventivo”, que busca evitar conflictos entre particulares, soslayando las inconsistencias de la realidad con la información registral.

A decir de Cabrejos Mejía (2018) la seguridad jurídica cumple con sus fines cuando se pone en práctica los principios registrales, seguridad que permite fomentar la certidumbre institucional, respecto de la legitimidad de los títulos inscritos, así como de la información que se emite; la Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, siendo claramente un precepto fundamental de categoría constitucional.

En este sentido, la norma suprema del Ecuador al ser garantista de derechos se fundamenta en la aplicación de principios constitucionales entre ellos, la constantemente llamada “seguridad jurídica” que en su artículo 82 la conceptualiza como, el respeto a todo el ordenamiento jurídico por las autoridades; y, a decir de Alenza García (2016) consiste en la confianza de la normativa y en el efectivo cumplimiento del derecho.

En la actualidad la práctica registral se ha convertido en ciertas ocasiones en, una pugna entre usuarios inescrupulosos y funcionarios del Registro de la Propiedad; usuarios que buscan alternativas para vulnerar la tan anhelada seguridad jurídica registral, a través de astucias que pretenden infundir al error en los actuarios registrales, a veces, amparándose en disposiciones legales obsoletas o ambiguas que ya no se ajustan a la realidad social, evadiendo ciertas inscripciones que por algún motivo no alcanzaron el registro y que, por el transcurrir del plazo perentorio fijado por la ley, se convierten en repertorios caducados, pese a ser documentos o trámites cuya inscripción tampoco fue negada, probablemente debido a que contenían errores de

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

forma, susceptibles de rectificación por parte de la persona de quien se originó el documento; pero que, por efecto de la caducidad deja la puerta abierta para la indefensión de terceros interesados en dicho dominio, quienes confiaban en la titularidad del bien como garantía para el cumplimiento de obligaciones; configurándose con estos hechos el alcance y crecimiento del problema.

Se plantea como objetivo general analizar jurídicamente los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica.

MÉTODO

La investigación se desarrolló bajo la modalidad paradigmática cuantitativa mediante el método de análisis documental, se exploró y analizó información en documentos normativos, entre ellos, la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Registro, Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, además artículos científicos entre otros. Se extrajo de los documentos legales escrutados las ideas centrales y fueron analizados mediante la técnica de análisis de contenido.

RESULTADOS

La actividad registral en los últimos tiempos ha ido en aumento, pese a los problemas económicos que se enfrenta en el país, no ha sido impedimento para el desarrollo del tráfico inmobiliario, que, a su vez, a través de los tributos y aranceles que implica estas diligencias, permite importantes aportes económicos para los gobiernos descentralizados y para los particulares. Sin embargo, muy a pesar de tratarse de una actividad de importancia económica y jurídica por la información que custodia un Registro de la Propiedad, los funcionarios encargados de las inscripciones trabajan con una Ley de Registro que no se ajusta a la realidad actual y que no permite ir a la par con la tecnología, convirtiéndose en un verdadero reto.

En este sentido, a continuación, se presenta datos respecto de la documentación que ingresó al Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad Ambato (GADMA) durante el período comprendido desde el 01 de octubre al 31 de diciembre del 2019. Lo que se encontró es un ingreso de un total de

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguiar; Santiago Machuca-Lozano

4505 repertorios, de los cuales, 394 corresponden a repertorios que se encuentran caducados, número que fue la base para esta investigación; ya que después de aplicada la fórmula, se obtuvo una muestra correspondiente a 77 repertorios caducados con un equivalente al 100%, estandarizados de la siguiente manera:

Repertorios ingresados en el último trimestre del 2019

Como se muestra en la figura 1, en el último trimestre del año 2019 han ingresado al Registro de la Propiedad del GADMA, 4505 documentos; de los cuales: en el mes de octubre fueron inscritos 1329 repertorios y 136 se caducaron; en el mes de noviembre 1445 se inscribieron y 128 se caducaron; y, en diciembre 1337 se inscribieron y 130 corresponde a los caducados. Valores que nos refleja que mes a mes existe documentación que por algún motivo no logran su inscripción, y por ende sus efectos jurídicos pueden ser inciertos.

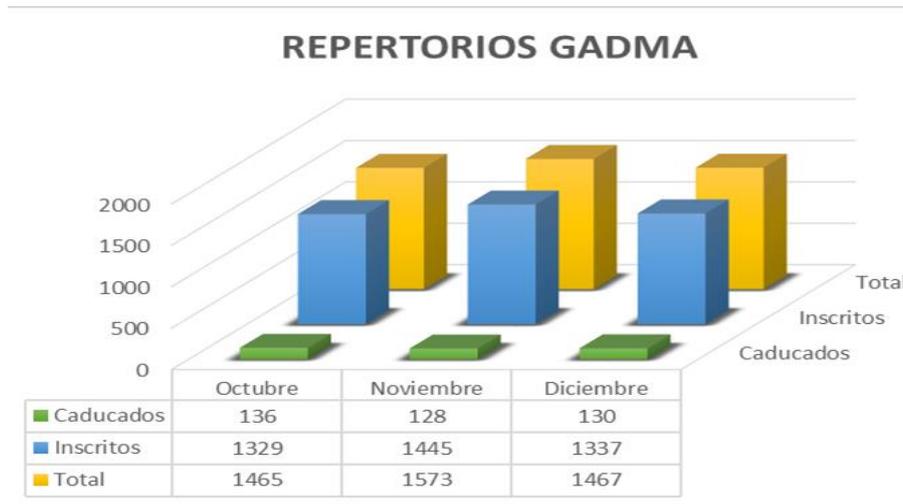


Figura 1. Repertorios ingresados en el último trimestre del 2019.

Fuente: Registro de la Propiedad del GADMA, 2019.

Repertorios caducados e inscritos en el Registro de la Propiedad del GADMA.

Conforme la figura 2, se demuestra que, durante ese último trimestre, 394 repertorios se caducaron; y, en cuanto a repertorios inscritos fueron 4111; datos que revela un índice considerable de documentación que, al no alcanzar el registro en los libros

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguiar; Santiago Machuca-Lozano

pertinentes, no surte el efecto jurídico para el que fueron emitidos, creando una incertidumbre jurídica sobre las consecuencias o la suerte que pueda correr los bienes inmuebles.

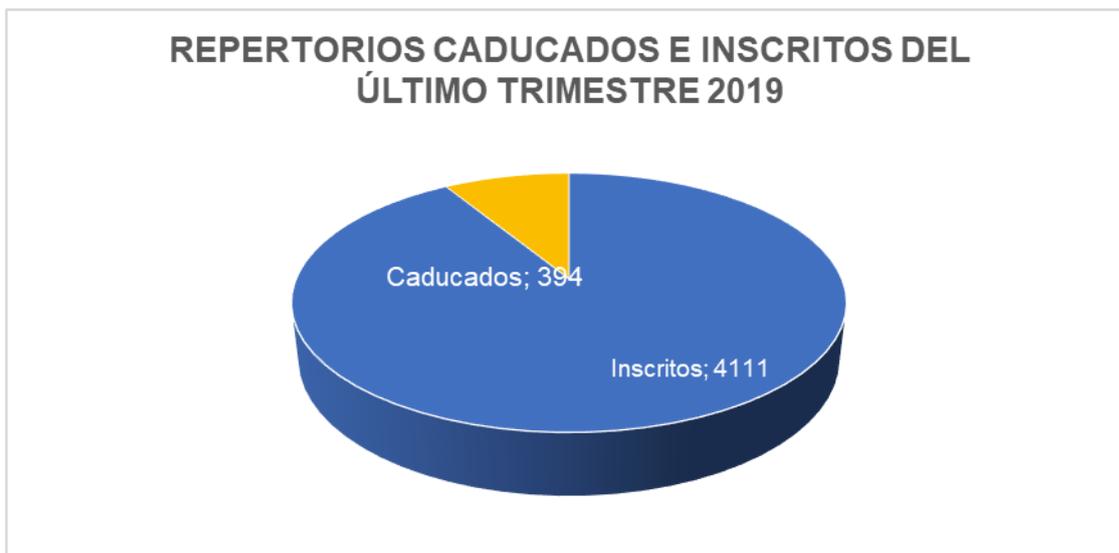


Figura 2. Repertorios caducados e inscritos en el Registro de la Propiedad GADMA.
Fuente: Registro de la Propiedad del GADMA, 2019.

Tipos de trámites caducados del último trimestre 2019

En la figura 3 podemos visualizar una clasificación, que corresponde a los libros en donde los repertorios que se han caducado debieron ser inscritos de haber sido calificados como procedentes; la gráfica nos indica que, 130 trámites correspondían al libro de marginaciones, es decir documentos que debían tomarse nota al margen de la inscripción del acto principal, tales como: aclaratorias, regularizaciones de superficies, ratificaciones, etc.; 95 trámites que contenía algún tipo de gravamen sobre la propiedad, actos que se inscriben en los libros de prohibiciones, hipotecas, embargos, demandas, etc., y que implican algún impedimento al dominio; 95 escrituras públicas son transferencias de dominio que no fueron inscritas, por no cumplir los requisitos, o, por no haber sido subsanadas; 64 documentos contenían algún tipo de levantamiento de gravamen, mismas que debían ser registradas en el

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguiar; Santiago Machuca-Lozano

libro de cancelaciones; y, 10 escrituras corresponden a posesiones efectivas cuya inscripción no se concretó.



Figura 3. Tipos de trámites caducados del último trimestre 2019.

Fuente: Registro de la Propiedad del GADMA, 2019

DISCUSIÓN

La propiedad privada es un derecho fundamental de los ciudadanos que va en armonía con el bien común, además se encuentra garantizado por la Constitución de los ecuatorianos en el artículo 321, se trata de un derecho investido de relevancia jurídica, por lo que es indispensable su protección; de la necesidad de regular los negocios y transferencias de propiedades, nace lo que hoy se denomina “Registro de la Propiedad”, entidad histórica donde se viene anotando la tradición de dominio y otros derechos reales en libros oficiales, a lo largo de la evolución social este departamento se ha encargado de ofrecer seguridad jurídica, dar autenticidad a los documentos inscritos y dar publicidad a los actos y contratos de bienes inmuebles.

A consecuencia del artículo 265 de la Constitución del Ecuador (2008) los Registros de la Propiedad del país pasaron a ser administrados entre el ejecutivo y las municipalidades, posteriormente se promulgó la Ley del Sistema Nacional de Registro

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguiar; Santiago Machuca-Lozano

de Datos Públicos (2010), cuerpo normativo que no derogó a la Ley de Registro. Los Registros de la Propiedad están ubicados en las cabeceras de cada cantón, de modo que cada municipio estructura administrativamente su registro en coordinación con el departamento de catastro, mientras que la Dirección Nacional Registro de Datos Públicos establece las normas de funcionamiento, en aplicación al artículo 19 de la (Ley del Sistema Nacional de registro de datos públicos, 2010); siendo su principal objetivo garantizar la seguridad jurídica en el cumplimiento de sus funciones; al respecto el Durán (2008), sostiene que el Registro de la Propiedad se remite a ser una oficina de anotación, considera que no se trata de una oficina de análisis, o de control, menos de autorización; criterio muy respetable, pero que sí es refutable porque, en la calificación de documentos que se realiza previo a la inscripción, conlleva por parte del funcionario una confrontación de información, un análisis de datos que concadenen tanto el título antecedente con el documento actual que pretende ser registrado, e inevitablemente involucra una fiscalización de derechos para no perjudicar a quienes ya tienen su documento inscrito. Para que el Estado pueda garantizar las relaciones jurídicas entre sus ciudadanos, es indispensable que el sistema registral, fundamente su práctica en los principios de prioridad de inscripción, rogación, legalidad, especialidad y publicidad, de manera que, un documento inscrito con anterioridad genere un derecho oponible a uno posterior, en concordancia con el principio de prioridad que trata de la prelación del ingreso

CONCLUSIONES

Los efectos de los repertorios caducados del Registro de la Propiedad, ocasiona perjuicio por ende vulneración a los derechos de terceros interesados de buena fe; y que, con ello se incide negativamente en la seguridad jurídica, acarreando incertidumbre en la normativa; quedando fundamentado jurídica y doctrinariamente que hay una constante contrariedad en materia registral, al tratar de proteger a quien tiene la diligencia de inscribir su derecho, generándole seguridad jurídica; y por otro lado, desprotegiendo a quien no concretó su inscripción por cuestiones formales pero

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

necesarias de subsanar, ocasionando el efecto de caducidad que implica la pérdida de derechos de terceros interesados.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Regional Autónoma de los Andes; por motivar el desarrollo de la Investigación.

REFERENCIAS CONSULTADAS

- Alenza García, J. F. (2016). Las Energías Renovables ante la fugacidad legislativa: La Mitigación de los Principios de (In) Seguridad Jurídica y de (Des)Confianza.[Renewable Energies in the face of legislative fugacity: Mitigation of the Principles of (In) Legal Certainty and (Dis)Confidence]. *Actualidad Jurídica Ambiental*, (55), 1-19. Recuperado de <https://n9.cl/602e4>
- Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador, (2008). Constitución de la República del Ecuador. [Constitution of the Republic of Ecuador]. Montecristi. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. Recuperado de <https://n9.cl/sia>
- Asamblea Nacional. (2010). Ley del Sistema Nacional de registro de datos públicos. [Law on the National System of Public Data Registration]. Quito, Pichincha, Ecuador: Suplemento del Registro Oficial N° 162 del 31 de marzo del 2010. Recuperado de: <https://n9.cl/mf9us>
- Becerra Díaz, D. R. (2017). La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral. [Infringement of the right to property due to inadequate legal security of registration]. Tesis de Maestría. Universidad César Vallejo. Recuperado de: <https://n9.cl/hx0a5>
- Bravo, M., & Estrada Vásquez, C. M. (2017). Plan estratégico jurídico para disminuir la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble. [Strategic legal plan to reduce the denaturalization of the real estate registry]. *Revista Científica Epistemia*, 1(02), 1-8. Recuperado de <https://n9.cl/38fol>

Verónica Elizabeth Gavilanes-Pucha; Edison Napoleón Suárez-Merino; José Sebastián Cornejo-Aguilar; Santiago Machuca-Lozano

- Cabrejos Mejía, J. A. (2018). Análisis Jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la Interpretación y Aplicación de los Principios Registrales de Publicidad, Fe Pública Registral y de Oponibilidad. [Jurisprudential Analysis of the Supreme Court regarding the Interpretation and Application of the Registry Principles of Publicity, Public Registry Faith and Oponibility]. *Revista Jurídica Científica SS/AS*, 11(1), 1-8. Recuperado de <https://n9.cl/agvna>
- Durán Andrade, R. (2008). Diez Antimandamientos del Registro de la Propiedad. [Ten Land Registry Antimandates]. Grafisum Cía. Ltda. Cuenca- Ecuador.
- Figueroa Cabán, F. C., & Goyco Vera, A. P. (2017). Derecho Registral Inmobiliario. - Función del Registrador. [Real Estate Registration Law-Role of the Registrar]. *Revista Jurídica UPR*, 84 (3), 730-732. Recuperado de <https://n9.cl/2ddz4>
- Gómez Aguirre, A. V. (2018). La Importancia de la Calificación Registral en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano y la Seguridad y Validez de los títulos traslaticios de Dominio. [The Importance of the Registry Qualification in the Ecuadorian Legal System and the Security and Validity of the title deeds]. Tesis de Maestría. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Recuperado de <https://n9.cl/4bpsq>
- Presidencia de la República. (1966). Ley del Registro. [Registry Law]. Registro Oficial No. 150, 28 de octubre 1966. Normativa: Vigente. Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 249, 20-V-2014. Recuperado de <https://n9.cl/siax4>
- Sánchez Calero, F., & Sánchez Calero, A. (2009). Manual de Derecho Inmobiliario Registral. [Manual of Real Estate Registration Law]. Valencia, España.
- Tazza Chaupis, J. A. (2016). Importancia de la Función Calificadora del Registrador Público como elemento primordial que garantiza la Seguridad Jurídica. [Importance of the Public Registrar's Qualifying Function as a primordial element that guarantees Legal Certainty]. *Fuero Registral*, 13; 95-109. Recuperado de <https://n9.cl/ufap6>