UNIVERSIDAD DE LOS HEMISFERIOS

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y JURÍDICAS

TEMA: "LAS NEGATIVAS DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD; ACTO CIVIL O ADMINISTRATIVO"

.

TRABAJO PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

AUTOR: JOSÉ WILFRIDO BANDA PAREDES.

TUTORA: Dra. SIBONEY BACA DEL POZO.

2017

Contenido

INTRODUCCIÓN. **3**

1. Acto Civil o Administrativo **5**

1.1. Acto Registral **5**

1.1.1. Definición de Acto Registral **5**
1.1.2. Principios Registrales **6**
1.1.3. Actos Registrales **12**
1.1.4. Negativas de Inscripción **15**

1.2. Acto Administrativo **17**

1.2.1. Definición Acto Administrativo **17**
1.2.2. Definición de Acto Civil **18**
1.2.3. Características del Acto Administrativo **21**
1.2.4. Características del Acto Civil **21**
1.2.5. Requisitos o Elementos **22**
1.2.6. Clasificación de los Actos Administrativos **26**

2. Negativas de Inscripción **34**

2.1. Registrador de la Propiedad **34**

2.1.1. Definición **34**
2.1.2. Deberes y Atribuciones **35**

2.2. Nombramiento del Registrador de la Propiedad **36**

2.3. Causales para la Negativa de Inscripción **36**

2.3.1. Si la Inscripción es legalmente inadmisible como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente **36**
2.3.2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la ley. **37**

2.3.3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón; 38

2.3.4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo. 40

2.3.5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción: 40

2.3.6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley. 41

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS

El presente documento se ciñe a las normas éticas y reglamentarias de la Universidad de Los Hemisferios. Así, declaro que lo contenido en éste ha sido redactado con entera sujeción al respeto de los derechos de autor, citando adecuadamente las fuentes. Por tal motivo, autorizo a la Biblioteca que haga pública su disponibilidad para lectura, a la vez que cedo los derechos de publicación a la Universidad de los Hemisferios.

De comprobarse que no cumplí con las estipulaciones éticas, incurriendo en caso de plagio, me someto a las determinaciones que la propia Universidad plantee. Asimismo, no podré disponer del contenido de la presente investigación a menos que eleve por escrito el requerimiento para su evaluación a la Comisión Permanente de la Universidad de Los Hemisferios.

José Wilfrido Banda Paredes.

C.I. 170846883-8

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico con todo mi amor y cariño a mi esposa y amiga Yolanda, por su sacrificio y esfuerzo, por estar conmigo en aquellos momentos en que el estudio y el trabajo ocuparon mi tiempo y esfuerzo, por haber creído en mi capacidad, aunque pasamos momentos difíciles siempre estuvo presente y con sus palabras de aliento me motivaba a seguir adelante. Gracias por toda su ayuda, amor y comprensión. A mis padres, Susana y José, que aunque me demore llegue a culminar lo que siempre ellos anhelaron para mí y a mis queridos hijos José Luis, Alejandra, David y Mateo, por su apoyo y estímulo para poder continuar con mis estudios, por ese aguante que como hijos me han dado en esas horas donde sentía que mis fuerzas estaban disminuidas, en las que mi ánimo, muchas veces necesitó del amor de ustedes mis queridos hijos.

AGRADECIMIENTO

A mi hermana Grace del Pilar Banda, por su apoyo y confianza, porque nunca dejo de creer en mí y estuvo siempre alentándome con sus sabias palabras.

RESUMEN

La Ley de Registro en el Art. 11 establece los deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad, entre las cuales se le otorgan potestad para negar las inscripciones en aquellos caso que la ley estipula.

Con la entrada en vigencia de la Constitución de la República del Ecuador en el 2008 tanto en la estructura como funcionamiento del Registro de la Propiedad se produjeron muchos cambios beneficiosos por cuanto se puede obtener documentos de los bienes inmuebles con que cuenta la ciudadanía. Sin embargo una desventaja es que no ese encuentra fortalecida la seguridad jurídica, ya que ingresan muchas demandas tanto en los Juzgados de lo Civil como en los Juzgados Contenciosos Administrativos contra las negativas de inscripción de documentos del o la Registradora de la Propiedad.

El presente ensayo analiza la problemática de si las negativas de las inscripciones en los registros de la propiedad constituyen un acto civil o administrativo, por lo que fue necesario acudir a criterios doctrinarios, conceptuales y jurídicos para abordar la institución de la negativa de la Inscripción en el Registro de la Propiedad.

ABSTRACT

The Law of Registration in Article 11 establishes the duties and powers of the Registrar of Property, among which they are granted authority to deny registration in those cases that the law stipulates.

With the entry into force of the Constitution of the Republic of Ecuador in 2008 both the structure and operation of the Property Registry produced many beneficial changes as it is possible to obtain documents of real estate with which the citizenship. However, one disadvantage is that legal security is not strengthened, as many lawsuits are filed both in the Civil Courts and in the Administrative Litigation Courts against the refusal to register documents of the Property Registrar.

The present essay analyzes the question of whether the denials of the registrations in the property records constitute a civil or administrative act, so it was necessary to resort to doctrinal, conceptual and juridical criteria to address the institution of the refusal of the Registration in The property registration.

LAS NEGATIVAS DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD; ACTO CIVIL O ADMINISTRATIVO

INTRODUCCIÓN.

En la Constitución del 2008 que se expresó en Montecristi se dio nueva estructura y funcionamiento al Registro de la Propiedad es por ello según se estipula en el art. 265: "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Gobierno Central y las Municipalidades". (p. 131). Desde esa fecha el nombramiento de los Registradores o Registradores de la Propiedad está a cargo de los municipios.

Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 19 manifiesta:

> "Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, la Municipalidad de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional (…) (Pág.6)[1]

[1] De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional. Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento. Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un período mínimo de 3 años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez. Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público. También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley.

Los Registradores y Registradoras de la Propiedad tienen competencias las cuales les otorga la ley para poder negarse a inscribir ciertos documentos que no cumplen con los requisitos esenciales para ser inscritos.

El tema del ensayo es escogido a partir de las experiencias vividas dentro del ámbito Registral por cuanto en la actualidad me encuentro trabajando en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

.

LAS NEGATIVAS DE LAS INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD; ACTO CIVIL O ADMINISTRATIVO

CAPITULO I
ACTO CIVIL O ADMINISTRATIVO

1. Acto Civil o Administrativo

1.1. Acto Registral

1.1.1. Definición de Acto Registral

Se denomina acto o asiento registral "a la constatación escrita en un registro y derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en el registro de la propiedad o en el civil, y los asientos que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones, notas marginales, y cancelaciones". (Gónzalez M. y., 1997, pág. 29)

Se define el acto registral o inscripción como "la toma de razón de algún documento declaración que ha de asentarse en el Registro, según la codificación legal de cada Estado. En relación con el Registro Público, la inscripción es un acto jurídico susceptible de producir los efectos que le están atribuidos por la legislación registral. (Servin, 1998, pág. 89)

El acto o asiento registral es "el concepto proviene del término asentar, dejar constancia. Es decir que los diferentes títulos que ingresan al Registro se incorporan a los libros que lleva el registro".(Lopéz, 2013)

En la Enciclopedia Jurídica (2014) encontramos otra definición de lo que es el Acto Registral y dice "En sentido amplio se refiere a cualquier inscripción o anotación contenida en

el registro. Refleja en los libros regístrales los negocios, actos o contratos que acceden al Registro de la Propiedad. (Enciclopedia, 2014).

1.1.2. Principios Registrales

Entre los principios registrales consagrados en la legislación ecuatoriana es decir en la Ley del Registro y tenemos:

- Principio de Rogación
- Principio de Prioridad
- Principio de Fe Pública
- Principio de Legalidad
- Principio de Publicidad
- Principio de Tracto Sucesivo
- Principio de Inscripción (Chiriboga, 2012, pág. 89)

1.1.2.1. Principio de Rogación

"La acción de rogar, rogación, se entiende en el ámbito del Derecho Registral como instancia (solicitud), resultando equivalente "a ruego de" y "a petición de"). Por el principio de rogación entendemos que la administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado. (García Coni & Frontini, 1993, pág. 249)

"El principio de rogación se define como aquel que establece la necesaria instancia o solicitud de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrales; salvo mandato legal expreso en contrario. (García Coni & Frontini, 1993, pág. 149)

El principio de rogación, es conocido igualmente como principio de instancia, de solicitud, de petición, principio depositario, etc. En efecto, si no existe mandato legal expreso, la actuación de los órganos registrales no puede realizarse de oficio.

Podemos decir en términos latos que la rogación constituye un presupuesto de la calificación registral, sin la cual ésta no se produce. Igualmente, determina el momento de inicio de la prioridad. Se constituye además en una derivación de la voluntariedad de la inscripción y en el vehículo a través del cual transita la titulación auténtica para su acceso al Registro.

Es importante este principio por su incidencia como impulso inicial del procedimiento registral y sus manifestaciones dentro del mismo. Permite al presentante o a quien este representa el desistimiento total o parcial de la rogatoria; así como el desistimiento de la apelación (manifestaciones negativas). Igualmente, permite al legitimado a solicitar prórrogas, interponer recursos, realizar subsanaciones y cancelar derechos registrales.

"El principio de rogación se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la matriculación del inmueble objeto del derecho real o, posteriormente, obtener la mutación de las situaciones jurídicas reales sea ya se encuentran registradas". (Moisset de Espanés, 1994, pág. 42)

Este principio está consagrado en el artículo 66, numeral 23 de la Constitución en concordancia con el artículo 11 del mismo cuerpo legal.[2]

Se trata de uno de los hechos fundamentales, cuya efectividad resulta indispensable para el logro de los fines esenciales del Estado, particularmente del servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general, la garantía de los principios, derechos y obligaciones consagradas en la Constitución de la República, y fundamentalmente la participación de todos los ciudadanos, en las decisiones que nos afectan, así como para asegurar que las autoridades

[2] El Art. 66 de la Constitución de la República, en su parte pertinente dispone "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".

cumplan las funciones para las cuales han sido instituidas, pues solo de este modo se va hacer realidad el proceso de cambio en el país y la existencia del Estado Constitucional de Derechos y Justicia.

El fundamento de este principio radica en la consideración de que el Registro de la Propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares.

1.1.2.2. Principio de Prioridad

Parte del aforismo Prior tempore potior iure, que en nuestro sistema registral se refiere a la fecha de ingreso del título en el Registro. Se trata de una de las manifestaciones del principio de prioridad. Este principio establece que el acto registrable que ingrese primero en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

Este principio tiene que ver con la fecha y hora de ingreso de los documentos al Registro del repertorio pues esta se anota cronológicamente todos los documentos teniendo preferencia el que se inscribió primero. (García Coni & Frontini, 1993, pág. 78)

1.1.2.3. Principio de Fe Pública

La fe pública para (Glass, 2008) es: “La garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos. Lo anterior, por cuanto en la realidad social existen una serie de hechos y actos con relevancia jurídica que si bien no todos los ciudadanos pueden presenciar, deben ser creídos y aceptados como verdad oficial.”

Los ciudadanos ecuatorianos tienen por cierto el contenido y como tal los documentos a ser inscritos en el Registro de la Propiedad al encontrarse investidas de fe pública, por cuanto la

ley ha establecido que su forma de promulgación será a través de un instrumentos público otorgado ante algún agente autorizado por el Estado.

Para que un agente pueda dar fe pública, el acto debe ser evidente para el fedatario, es decir presenciado o percibido por él. Asimismo, el hecho histórico debe constar documentalmente para su conservación en el tiempo, transformándose así en un hecho narrado. (Morales Santini, 2014 , pág. 9)

Este principio es también aplicable al Registrador de la Propiedad por cuanto la Ley le ha conferido atribuciones para: 1) Presenciar el acto; 2) Dar constancia del acto; y 3) Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.

El Art. 1717 del Código Civil Ecuatoriano expresa: "El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra las declaraciones."(Código Civil Ecuatoriano, 2005)

1.1.2.4. Principio de Legalidad

En el artículo 11 literal a) de la Ley de Registro sea desarrollado este principio que consiste en exigir a los Registradores y Registradoras, que todos los documentos que se inscriban se hagan observando las normas legales, lo que consiste en la solicitud de todos los requisitos necesarios para que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

En nuestro sistema normativo registral se recoge este principio al establecer que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos calificar la legalidad, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos

Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise y pagar todo lo que de la resolución judicial se diga sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

La calificación de legalidad de los documentos comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. (Torres Manrique, 2010)

1.1.2.5. Principio de Publicidad

Según los autores (Gónzalez, González, & Jiménez, 1993)la publicidad, puede ser definida como

> "El conjunto de medios que se utilizan para divulgar noticias, existiendo la publicidad comercial y registral. La publicidad registral tiene como finalidad "hacer posible que cualquier persona interesada pueda corresponder a través de los asientos elaborados al efecto, (asientos registrales, que en sentido lato comprende a las notarías), la situación jurídica de las personas y bienes sujetos a ese régimen de publicidad". (pág. 45).

Así mismo, este principio se encuentra presente en el Artículo 1 literal b) de la Ley de Registro (2016) la cual manifiesta: "b) Dar publicidad a los contratos o actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio". (Registro, 2016, pág. 1)

Este principio es el que brinda notoriedad a los actos y contratos que en los registros se inscriben de manera que se encuentra contrapuesto a la clandestinidad. El principio de publicidad

se presume, sin admitirse prueba en contrario, que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure por lo que nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados. (Manzano Solano, 1991, pág. 631)

1.1.2.6. Principio de Tracto Sucesivo

Llamado también de tracto continuo conste en que: "ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".(Guevara Manrique, 1986, pág. 760)

Para el autor (Palacio Pimentel, 1985)"El principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo".

Este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, sino también en todos los Registros. Llevando los libros en donde se registra cada una de los documentos a inscribirse por ejemplo en el Registro de Mandatos y Poderes, no podrá inscribirse una sustitución de poder si previamente no se ha inscrito el poder que se sustituye; en el Registro de Testamentos no se podrá anotar una demanda sobre nulidad de testamento si previamente no está inscrito el testamento cuya nulidad se pretende, no podrá inscribirse un aumento de capital si previamente no está totalmente pagado el capital suscrito.

Para (Osorio, 2014, pág. 34) principio de tracto sucesivo consiste en que "todo acto de disposición esto quiere decir que se pueda inscribir aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos regístrales. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico,

pues de lo contrario, el Registrador o Registradora en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación".

1.1.2.7. Principio de Inscripción

Este principio puede ser analizado desde la óptica de varios sistemas registrales, de tal forma que es indispensable analizar cada uno de estos.

El sistema francés clásico es de carácter declarativo, es decir, que el derecho se constituye fuera del registro y tiene como consecuencia su oponibilidad a terceros de manera que la traslación de dominio se perfecciona antes de la inscripción, sin embargo luego de la reforma de 1955, este sistema evoluciona, al otorgar los mismos efectos que el sistema español y alemán en los cuales es obligatoria la inscripción de todas las mutaciones jurídicas reales. En el Ecuador, se sigue la línea del sistema español y alemán, por lo que todas las transferencias de dominio, para que surtan efecto, deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón en el que se encuentre físicamente ubicado.

La inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los sistemas de transcripción que es una de las maneras de hacer constar los títulos en los libros del Registro. La inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

1.1.3. Actos Registrales

En el Registro de la propiedad se distinguen los siguientes tipos de actos registrales:

- Inscripciones;
- Anotaciones preventivas;

- Notas y/o razones marginales;
- Cancelaciones y/o negativas;

Inscripciones: La inscripción se caracteriza por ser un asiento principal que tiene una duración indefinida cuyo objeto es dar publicidad a la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario. La inscripción es por regla general declarativa, salvo la inscripción de la hipoteca que tiene carácter constitutivo (para que nazca ésta ha de ser inscrita en el Registro).

Los asientos (inscripciones y anotaciones) constituyen el medio de actuación del Registro de la Propiedad, lo que convierte a este un principio común a los sistemas registrales.

Las inscripciones pueden ser facultativas, obligatorias o rogadas. Las inscripciones facultativas consisten en que nadie está obligado a llevar el documento a inscribirse en el Registro de la Propiedad para que éste sea válido, el único beneficio de la inscripción en este caso es la publicidad que frente a terceros se puede hacer valer.(Súarez, 2008)

La inscripción obligatoria o también conocida como forzada opera por mandato legal y es impuesta so pena de una sanción;

Finalmente, la inscripción puede ser rogada cuando se produce a instancia de los interesados y de oficio cuando se produce por decisión del registrador. Todas estas maneras de establecer la forma registral con su correlativa eficacia son los problemas que los autores estudian desde la perspectiva del principio de inscripción (Caicedo Escobar, 2001, pág. 37).

Anotaciones preventivas: Las anotaciones preventivas son un asiento transitorio, de menor solemnidad que la inscripción, por regla general referido a derechos eventuales. Las anotaciones preventivas son asientos que publican situaciones jurídicas pero que por diversas razones no tiene el carácter de inscripción. La diferencia que hay con las inscripciones es que las anotaciones preventivas son temporales (no indefinidas como en el caso de las inscripciones) toda vez que puede extinguir o convertirse posteriormente en inscripción. Ejemplo de

anotaciones preventivas podría ser: a) Embargos preventivos y definitivos. b) Las demandas a juicio del juez que se refieren a actos inscribibles. c) Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión gravamen. d) Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por que adolecen de defectos subsanables; e) Los títulos que en cualquier otro caso deben anotarse conforme a las leyes. (Luna, 2008).

Notas y/o razones marginales: Las notas marginales son un tipo de asiento accesorio que se practica al margen de otro para hacer constar una alteración actual o potencial de su contenido o, sirve también para facilitar el funcionamiento de la oficina registral. Las razones marginales se practican en la orilla de una inscripción y contienen datos de hechos o derechos que dependen del asiento a cuyo margen se realizan. El objeto es consignar un hecho que modifica un derecho que aparece registrado, o con el fin de relacionar unos asientos con otros. En algunas ocasiones hace las veces de una inscripción, anotación preventiva o cancelación. También facilita el funcionamiento de la oficina del Registro. Ejemplo: En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral, del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma. Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.(Guevara, 2013)

Cancelaciones y/o negativas: Las cancelaciones tienen por objeto dejar sin efecto a otra inscripción anterior, cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

Las negativas son una forma de asiento cancelación, por cuanto su funciones negar en todo o en parte una inscripción anterior. Entre las principales negativas de inscripción emitidas por el Registrador o Registradora de la Propiedad son:

Errores de las inscripciones: En caso de haber cometido errores en las inscripciones, los Registradores y Registradoras de la Propiedad deberán cumplir con lo dispuesto para Notarias y Notarios en el Código de Procedimiento Civil, que señala:

"Art. 172.-No prueba en juicio el instrumento que, en su parte esencial se halla roto, raído, abreviado, con borrones o testaduras que no se hubieran salvado oportunamente".

Al respecto la Ley de Registro señala lo siguiente:

"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 al margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado".

En la disposición agregada al Artículo 56 de la Ley de Registro señala:

Si en una inscripción o anotación se hubiere omitido la firma del Registrador, la Corte Superior del Distrito dispondrá que firme tal anotación o inscripción el funcionario que se halle a cargo del Registro de la Propiedad. (Caicedo Escobar, 2001, pág. 39)

1.1.4. Negativas de Inscripción

El Artículo 11 de la Ley de Registro del Ecuador (2016) establece que si el Registrador o Registradora de la Propiedad encuentra defectos en los títulos que le han sido presentados, éste puede negarse a realizar su inscripción.

Las negativas se pueden dar en los siguientes casos:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisible, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en papel de ello correspondiente;

2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo a la ley;

3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón;

4. Si el título o documento que se trata de inscribir tienen algún vicio o efecto que lo haga nulo;

5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,

6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley.(Ley de Registro, 2016)

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

No todos los actos o actividades que realiza la administración son actos administrativos destinados a producir efectos de derecho, ya que la administración realiza muchas otras actividades que no precisamente son actos administrativos.

Es acto administrativo toda declaración de un órgano del estado en ejercicio de la función administrativa, caracterizada por un régimen jurídico que excede la órbita de derecho privado y que genera efectos jurídicos individuales directos en relación con terceros. El acto administrativo es uno de los medios jurídicos por medio de la cual se expresa la voluntad estatal.

El acto inexistente es concebido como el que no reúne los elementos constitutivos del mismo y en ausencia de los cuales es lógicamente imposible concebir su existencia; es pues inexistente por faltarle de una manera grosera y manifiesta los elementos del acto administrativo, no goza nunca del privilegio de la ejecutividad y puede ser simplemente desconocido por el

particular y la Administración, no siendo preciso, por tanto, utilizar el procedimiento de anulación para eliminarlo de la vida jurídica.

1.2. Acto Administrativo

1.2.1. Definición

Hay varios autores que nos dan su definición de lo que es el acto administrativo entre los principales encontramos a:

Según(Gordillo, 2007)define "Acto Administrativo", como "toda declaración unilateral de voluntad realizada en el ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma inmediata." En este sentido quedan excluidos los actos de la administración puramente materiales, por ejemplo redacción de un oficio. (pág. 8).

Según (García de Enterria, 2003)define al "Acto Administrativo", como "la declaración de voluntad, de juicio, de conocimiento o de deseo realizada por la Administración en ejercicio de una potestad administrativa distinta a la potestad reglamentaria". (pág. 544).

Para el profesor (Dermizaky, 1999) quien define el acto administrativo como "aquel dictado por una administración publica u otro poder público, en ejercicio de potestades administrativas y mediante el que impone su voluntad, sobre los derechos, libertades o intereses de otros sujetos públicos o privados bajo el control de la jurisdicción contenciosa administrativa. (pág. 23).

Para (Fernández Vásquez, 1989)quien expresa su definición dice: "La expresión actos administrativos está referida a la actividad del Estado que ejerce una de las funciones fundamentales como es la función administrativa, cuya manifestación de voluntad se traduce a través de un conjunto de actos de administración, para alcanzar sus fines políticos jurídicos, económicos y sociales. (pág. 27)

Para (Meilán, 2009)dice que “el Derecho Administrativo Moderno” está dominado por el concepto de acto administrativo, afirmación que sigue siendo rigurosamente cierta, no obstante las transformaciones de toda clase que desde entonces se han producido incluidas, desde luego, las con tanta trascendencia acaecidas en los últimos tiempos. Es por ello que el acto administrativo es una categoría jurídica fundamental, incluso central, en la formación y desarrollo hasta nuestros días del Derecho Administrativo. (pág. 369).

Para (Zavala Egas, 2005)manifiesta que acto administrativo es “La actividad de administración Pública o el ejercicio de la función administrativa se manifiesta en categorías jurídicas definidas como son primero las normas administrativas, luego las resoluciones o actos administrativos y finalmente los contratos administrativos. (pág. 137).

Para (Granja, 2002)al dar su concepto de lo que es ato administrativo citando a Jaramillo Alvarado manifiesta “Acto Administrativo es toda clase de declaración jurídica, unilateral y ejecutiva, en virtud de la cual la Administración tiende a crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas subjetivas” (pág. 297)

Después de revisar la definición de algunos doctrinantes podemos llegar a la conclusión que el acto administrativo es la declaración de la voluntad en el ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma inmediata esto quiere decir que cuando una autoridad emana un acto administrativo solo afecta a la persona al cual se le emite mas no a terceros.

1.2.2. Definición de Acto Civil

Para (Navas, 2015) manifiesta: “son actos civiles, casi sin excepción, los referentes al Derecho de Familia y al de Sucesiones; los que determinan la naturaleza de las cosas y el contenido de los derechos reales, y el Derecho de las Obligaciones y Contratos en general, aun cuando en estas dos últimas consideraciones los linderos con las cosas y los actos da comercio dependan de sutilezas doctrinales y de detalles legislativos, que en cada ordenamiento han de consultarse.

Sólo pueden conceptuarse actos esencialmente civiles aquellos cuya naturaleza intrínseca repudia toda idea de mercantilidad, tales como los actos de derecho público, las donaciones antenupciales, el testamento, etcétera; por ello, la sola posibilidad de que la compraventa de algún objeto pueda tener carácter mercantil impide considerarlo como acto esencialmente civil. (Tercera Sala, 2008, pág. 54)

Para (Reyes Rodríguez, 2012) un acto civil, como un acto jurídico, es un acto de voluntad realizado por el hombre para crear consecuencias jurídicas. Los actos civiles son aquellos en los que las partes que intervienen no son consideradas personas en el comercio, los actos civiles se encuentran regulados por el derecho civil.

Por ejemplo la compra venta es un acto consensual pues en lo general no requiere de una forma específica para existir y producir efectos jurídicos. No obstante esto, a las personas les interesa establecer reglas para seguridad en las transacciones para procurarla certeza jurídica en las operaciones realizadas, especialmente para lo que respecta a las operaciones en derecho civil. En general, los contratos se tiran al evitar juicios y precisar con claridad cuáles fueron las obligaciones contraídas, un contrato notarial implica un estudio previo de los derechos y obligaciones que van a contraer las partes. (p. 3).

Están plasmados tanto las definiciones de acto administrativo como de actos civiles y nos podemos dar cuenta que las negativas a la inscripción en el Registro de la Propiedad pertenecen a los actos civiles.

El acto civil es una acontecimiento de naturaleza cierta llevaba a cabo por el hombre que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico. Ser o no acto civil tiene importancia, con respecto a la legislación aplicable. Si el acto es integralmente mercantil se denomina acto de comercio, pero hay actos que tienen parcialmente el carácter de mercantiles y también son parcialmente civiles; a estos se les denomina actos mixtos.

El acto jurídico o civil es un acto de voluntad. La voluntad de los individuos para crear actos jurídicos consiste en un fenómeno interno. La forma es la materialización física en la que se expresa ese deseo interno. Por lo tanto la forma no crea a la voluntad, sino que es la manera en la que esta queda expresada.

Nuestro sistema jurídico reconoce tres formas de la manifestación de esa voluntad. La formalidad en nuestro sistema puede ser tacita, verbal o escrita.

En el sistema jurídico actual son escasos los actos jurídicos. Un acto jurídico del orden civil, que requieren a parte de una manifestación escrita de toda una ceremonia para su realización como el matrimonio, la adopción entre otros. Aunque los ejemplos de actos jurídicos solamente aumentan en el derecho público, considerando entre ellos el informe de gobierno, la aceptación de las cartas credenciales de un embajador la asunción del cargo del ejecutivo por cuenta del presidente entre otros.

Existen actos jurídicos en los que solo se requieren que se reúnan los elementos esenciales para que se forme el consentimiento y queden perfeccionados que dando obligadas las partes a observar su cumplimiento.

Por ejemplo la compra-venta requiere para perfeccionarse únicamente que se especifique el objeto y se determine el precio para que las partes queden obligadas a la realización del contrato aun cuando no transmitan ni la propiedad del dinero ni del bien.

La compraventa es un acto consensual pues en lo general no requiere de una forma específica para existir y producir efectos jurídicos. No obstante esto, a las personas les interesa establecer reglas para seguridad en las transacciones para procurar la certeza jurídica en las operaciones realizadas, especialmente para lo que respecta a las operaciones en derecho civil.

En general, los contratos se tiran al menos en forma escrita, en tanto que cuando se conviene la escritura pública es para dar seguridad pública a los contratantes para evitar juicios y precisar con claridad cuáles fueron las obligaciones contraídas, un contrato notarial implica un estudio previo de los derechos y obligaciones que van a contraer las partes.

1.2.3. Características del Acto Administrativo

Después de revisadas varias doctrinas he llegado a la conclusión que el acto administrativo tiene las siguientes características:

- Produce efectos singulares, directos e inmediatos que no están sujetos al dictado de un acto posterior.
- Emana de un funcionario administrativo
- Por su naturaleza se concreta en una declaración especial
- Por su alcance, afecta positiva o negativamente a los derechos de las personas individuales o colectivas que se relacionan con la Administración Pública.
- Es una institución propia del Derecho Administrativo, pero no única.
- Es producto de la supremacía estatal.
- Tiene como función esencial garantizar la seguridad jurídica y la legalidad.
- Puede crear, modificar o extinguir una relación jurídica, o declarar un derecho, respecto de una persona, una cosa o una situación determinada.
- El acto administrativo es un acto aplicativo del ordenamiento, es decir, que se agota o se consume con su simple cumplimiento, y se aplica a un asunto particular, individual, determinado, singular.
- El acto administrativo no innova, es decir, no crea cosas nuevas.
- El acto administrativo es un acto impugnable.
- El acto administrativo es anulable.
- El acto administrativo es unilateral, pero sus efectos pueden ser bilaterales.
- Todo acto administrativo goza de ejecutividad pero no de ejecutoriedad, pues hay actos administrativos que no imponen deberes y obligaciones a los administrados.

1.2.4. Características del Acto Civil

El acto civil para que sea válido se necesita de las siguientes características:

1) La existencia de un protocolo.
2) La actuación del notario
3) La fe de conocimiento que responsabiliza al propio notario.

El protocolo: Son los registros que lleva el notario y que a su vez remite al registro público los cuales dan certeza porque en caso necesario permiten una reproducción fiel del acto formalizado, de tal manera que logran su conservación.

La actuación del notario: Da certeza porque es un profesional del derecho que tiene la facultad de hacer correcciones u observaciones a las partes, así como para establecer la licitud del objeto del acto celebrado.

La fe notarial: Por su cuenta da certeza por que presume la responsabilidad del notario quien asegura la capacidad de las partes su identidad y la y ausencia de vicios en el consentimiento.

Se nota claramente la diferencia entre las características del acto civil y del acto administrativo y las negativas de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad entran dentro de las características del acto civil.

1.2.5. Requisitos o Elementos

El acto administrativo para poder ser legítimo, válido, debe contener una serie de elementos o requisitos:

Según el Autor (Zavala Egas, 2005)manifiesta que existen los siguientes elementos:

1.2.5.1. Elementos subjetivos:

- El Órgano
- Competencia (pág. 17).

El Órgano Administrativo: Según el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva en su Art. 21 manifiesta: "que son aquellas instituciones creadas por la Administración Pública. Es una unidad funcional abstracta que está facultada por la Ley para realizar función administrativa" (Estatuto del Regimen Jurídico Administrativo de la Función Judicial, 2006)

Para el autor (Zambonino Pulito, 2012) quien manifiesta que un órgano administrativo puede definirse como "la unidad que resulta de la conjunción de los elementos personales, materiales y funcionales que lo integran, esto es, como la unidad administrativa que, integrada por una o varias personas físicas, desempeña determinadas funciones o atribuciones y dotada de una serie de elementos materiales".

A su vez, entendemos por órgano administrativo – concepto que muchas veces se confunde con el de organismo administrativo – toda aquella repartición de un organismo encargada de una actividad determinada, y que se encuentra al mando de una autoridad administrativa. Al órgano se le atribuye un conjunto de funciones para resolver o gestionar al interior del aparato organizativo, y constituye un conjunto de competencias y medios ordenados para realizar determinadas funciones. El órgano, en consecuencia, no goza de autonomía ni de personalidad jurídica propia. El típico ejemplo de órgano administrativo se encuentra en la relación entre los ministerios y las diversas direcciones que lo componen. Ninguna de dichas direcciones goza de autonomía y se encuentran subordinadas jerárquicamente a sus superiores, dentro de lo que se denomina un organigrama funcional.(Espinoza, 1999, pág. 23)

Competencia: Cada órgano tiene un campo de acción. Son las funciones, potestades y atribuciones que nacen del Derecho Objetivo y están a cargo de cada órgano, en otras palabras es la titularidad de una potestad; también es conocido como capacidad. El Art. 84 de nuestro

ERJAFE establece que la competencia es irrenunciable. Se la mide en razón de la materia, territorio y tiempo.

1.2.5.2. Elementos objetivos:

- Presupuesto del hecho
- Fin
- Causa
- Motivo
- Motivación
- Contenido
- Objeto

Después de analizar la doctrina dada por el autor Zavala Egas sobre los elementos del acto administrativo puedo resumir:

Presupuesto del Hecho.- Constituye las condiciones fácticas para dictar el acto, es decir todo lo que se encuentra contenido en el acto administrativo, se encuentran los antecedentes de hecho y derecho y las consecuencias jurídicas que se den del acto. El primer punto es los elementos facticos sobre los cuales se aplica la norma y la consecuencia jurídica es el resultado que produce la existencia de los elementos fácticos o supuestos de hecho, según lo preceptuado en la norma objetiva.

Fin: es todo lo que el Acto Administrativo busca. El fin está siempre incorporado en la norma y es reglado, debe ser atendido siempre por la Administración en el ejercicio de su potestad.

Causa: La causa es el motivo por que se da el acto administrativo está regulada por los antecedentes de hecho y de derecho que dan origen al acto; es el porqué de su realización. Toda

norma surge con la finalidad de precautelar o modificar una situación de hecho, a favor del bien común.

Motivo: Es el antecedente que lo provoca y funda sus realizaciones, cuando se configura la circunstancia de hecho impuesta por la ley para justificar la emisión del acto.

Motivación: La Constitución manifiesta todo acto administrativo debe ser motivado para que tenga validez la ERJAFE en su Art 122 en cambio expresa, la motivación es la "relación coherente" entre las normas y los hechos particulares. Es una solemnidad ya que debe hacerse constar los hechos fácticos claros y precisos y las normas con las que se encaja dicho acto para establecer la consecuencia jurídica. La ausencia de este requisito está sancionada con la nulidad absoluta, conforme lo establece la Constitución de la República.

Contenido: Todo acto administrativo tiene un contenido y el mismo debe ser posible, lícito y determinado y que para sancionar debe estar estipulado en la norma.

Objeto.- Es la sustancia, el contenido del acto. Es la materia sobre la cual se decide, el mismo debe ser cierto y física y jurídicamente posible.

1.2.5.3. Elementos Formales:

Para el autor (Zavala Egas, 2005) los elementos formales son:

- Procedimiento
- Forma de declaración (pág. 45)

Procedimiento: Tomando las palabras de (Gallego & Menéndez, 2001), diremos que "el procedimiento administrativo constituye una serie de actuaciones y trámites que se adelantan en la administración de forma ordenada y concatenada, y cuyos efectos jurídicos se hallan vinculados entre sí para producir una decisión administrativa" (pág. 27)

Forma de la Declaración: Ha de entenderse por forma el modo como se instrumenta y se da a conocer el resultado de la voluntad administrativa. La forma de instrumentar el acto administrativo puede ser escrita, oral o simbólica.

El acto administrativo concebido como la conclusión necesaria de un procedimiento prima facie, ha de expresarse por escrito. La forma escrita del acto administrativo obedece a un sinnúmero de razones, pero sobre todo a los propósitos de brindar certeza, valorar los fundamentos que sustentan las razones expuestas en la motivación y dotar de seguridad jurídica sobre las decisiones adoptadas.

A ello ha de sumarse que solo la forma escrita del acto permitirá su notificación o publicación, las exigencias de su registro y constancia procesal, además de ser el único medio que le permitirá a la autoridad su ejecución de oficio, pues la forma escrita es la única que permitirá constatar el alcance y contenido de lo que se debe ejecutar, más aún cuando los actos administrativos comportan la creación, modificación o extinción de situaciones jurídicas determinadas.

Para (García de Enterría & Fernandez, 2008)García de Enterría y Fernández enseñan que se debe tener cuidado en confundir la forma escrita de producción con la forma escrita de la constancia. (pág. 544).

1.2.6. Clasificación de los Actos Administrativos

Para Marienhoff quien manifiesta la siguiente Clasificación de los actos administrativos:

1.2.6.1. En cuanto a sus efectos

Los actos administrativos en cuanto a sus efectos son:

- Actos favorables

- Actos desfavorables o de gravamen

Actos favorables: Son aquellos que generan un efecto positivo sobre su destinatario, al otorgarle o reconocerle un derecho, o liberarlo de una limitación o de un gravamen.

La doctrina reconoce como actos favorables a los que se generan en situaciones jurídicas como las que siguen: admisiones, concesiones, subvenciones, autorizaciones, aprobaciones, condonación de deudas, etc.

Actos desfavorables: Son aquellos que generan un efecto negativo al administrado, dado que restringen o limitan su actuación, o deniegan un derecho. Ejemplos de esta clase de actos son las sanciones, expropiaciones, prohibiciones o imposición de obligaciones o cargas. Dado que los actos desfavorables tienen como consecuencia la afectación a derechos del administrado, estos han de ser motivados de manera expresa por la autoridad que los emite, puesto que solo así se posibilitará la defensa del afectado. (Marienhoff, 1988, pág. 241)

1.2.6.2. En cuanto al margen de libertad de la autoridad

Para (Diez, 1963) los actos son:

- Actos reglados
- Actos discrecionales (pág. 130)

Actos reglados: Son aquellos que se hallan debidamente normados por el ordenamiento jurídico, consecuentemente, es la misma ley la que determina cuál es la autoridad que debe actuar, en qué momento, y la forma como ha de proceder, por lo tanto no cabe que la autoridad pública pueda hacer uso de una valoración subjetiva para emitir el acto. (Diez, 1963, pág. 131)

Los actos reglados para el autor Rodríguez "son aquellos que expide la autoridad en cumplimiento estricto de un mandato de ley. El cual no le otorga facultad de tomar decisiones opcionales. "el acto por el cual la Administración le confiere a una persona el derecho a pensión de jubilación" es un acto reglado, porque si el peticionario reúne los requisitos que la Ley le

exige para gozar de ese derecho, la autoridad no tiene otro camino que concederlo". (Rodriguez, 2003, pág. 12)

"Los actos reglados son aquellos en los cuales las normas legales determinan con precisión lo que deben hacer los órganos administrativos: dada una situación de hecho corresponde dictar tal acto administrativo, cuyo contenido y efectos serán tales o cuales.(Sayagués Lazo, 2002, pág. 34)

"El ejercicio de las potestades regladas reduce a la administración a la constatación del supuesto de hecho legalmente definido de manera completa y a aplicar en presencia del mismo lo que la propia Ley ha determinado también agotadoramente. Hay aquí un proceso aplicativo de la Ley que no deja resquicio a juicio subjetivo ninguno, salvo a la constatación o verificación del supuesto mismo para contrastarlo con el tipo legal. La decisión en que consista el ejercicio de la potestad es obligatoria en presencia de dicho supuesto y su contenido no puede ser configurado libremente por la Administración, si no que ha de limitarse a lo que la propia ley ha previsto sobre ese contenido de modo preciso y completo"(García de Enterria, 2003, pág. 12)

"Los actos reglados o estrictamente vinculados son aquellos en los cuales la Ley ha señalado a la Administración canales rígidos, en forma tal, que producido el hecho, el supuesto o el antecedente previsto, la decisión de la Administración no puede ser sino una".(Giraldo Castaño, 1998, pág. 89)

"Los actos reglados son aquellos en los cuales las normas legales determinan con absoluta precisión lo que debe hacer el órgano administrativo; en tales eventos, si se da una determinada situación de hecho, la Administración tiene que proceder del modo determinado en la norma". (García Herreros, 2004, pág. 54)

"La Administración despliega siempre su actividad bajo el reinado de la legalidad. Pero varía mucho en la medida en que la ley (en sentido lato) encausa o limita esa actividad. En algunos casos las normas legales establecen con precisión lo que tienen que hacer los órganos

administrativos: dada una situación de hecho, corresponde emitir tal cual acto administrativo, cuyo contenido o efectos serán tales o cuales".(Fernández Vásquez, 1989, pág. 77)

En esta clase de actos la ley determina exactamente no solo la autoridad competente para actuar sino también si esta debe actuar, como debe actuar, estableciendo las condiciones de la actividad administrativa de modo de no dejar margen a diversidad de resoluciones según la apreciación subjetiva que el agente haga de las circunstancias del caso.

Actos discrecionales.- A diferencia de lo que ocurre con los actos reglados, donde la administración se somete a los lineamientos establecidos en la ley, en el ejercicio de las potestades discrecionales, la administración goza de una cierta libertad para poder actuar. La potestad reglada comporta la existencia de una norma jurídica que determina de manera conjunta el momento, el contenido y la forma de la actividad administrativa, la que se convierte en discrecional cuando alguna de dichas limitaciones desaparece. (Diez, 1963, pág. 131)

"Otorgan un margen de libertad de apreciación a la autoridad, quien, realizando una valoración un tanto subjetiva ejerce sus potestades en casos concretos. Ahora bien, el margen de libertad del que goza la administración en el ejercicio de sus potestades discrecionales no es extra legal, sino por el contrario remitido por la ley, de tal suerte que, como bien lo anota el tratadista García de Enterría, no hay discrecionalidad al margen de la ley, sino justamente sólo en virtud de la Ley y en la medida en que la ley haya dispuesto.(Pozo Chamorro, 2013, pág. 45)

La discrecionalidad no constituye una potestad extralegal, sino más bien, el ejercicio de una potestad debidamente atribuida por el ordenamiento jurídico a favor de determinada función esto quiere decir por ejemplo la función que se da al Registrador de la Propiedad, vale decir, la potestad discrecional es tal solo cuando la norma legal la determina de esa manera.

Por otra parte, la discrecionalidad no constituye un concepto opuesto a lo reglado, porque, aunque en principio parezca contradictorio, toda potestad discrecional debe observar ciertos elementos esenciales para que se considere como tal, dichos elementos son: la existencia misma de la potestad, su ejercicio dentro de una determinada extensión; la competencia de un órgano

determinado; y, el fin, caracterizado porque toda potestad pública está conferida para la consecución de finalidades públicas.

1.2.6.3. Por la forma o manifestación de la voluntad

- Actos expresos
- Actos tácitos

Actos expresos: "Son aquellos actos administrativos "que contienen declaraciones formalmente realizadas por el órgano y generalmente constatables por escrito" (Zavala Egas, 2005, pág. 177).

"La voluntad de la Administración pública está claramente determinada en elementos formales y objetivos. De ahí que casi siempre se materializa en un documento escrito en donde se manifiesta inequívocamente la acción volitiva del órgano administrativo. También es posible que exista un acto expreso oral, como en el caso de las amonestaciones verbales o las órdenes militares o policiales.(Morales Tobar, 2003, pág. 111).

Actos tácitos o presuntos: este tipo de actos administrativos, nacen por la inactividad de la función administrativa cuando esta tiene la obligación legal de actuar. El ejemplo típico de este tipo de actos es el del silencio administrativo, mediante el que la no actuación del órgano administrativo ante una petición o requerimiento de los administrados produce ausencia de actuación administrativa. Puede ser un silencio negativo o positivo. Es negativo cuando la Administración Pública no responde al administrado con la consiguiente denegación de la solicitud sin que produzca un acto administrativo presunto.

En cambio, el acto administrativo presunto, se manifiesta cuando la legislación acoge la posición del silencio administrativo positivo, en donde, la inactividad de la Administración Pública deviene en la presunción iuris tantumque se ha producido un acto administrativo, pues la tesis del silencio administrativo negativo, indica que la inactividad no crea un acto administrativo.(García de Enterria, 2003, págs. 600 -605)

1.2.6.4. En cuanto a los destinatarios

Para Penagos el cual emite la clasificación en cuanto a los destinatarios manifiesta que son:

- **Actos singulares**
- **Actos generales**

Actos singulares: Cuando los efectos del acto administrativo están dirigidos a alterar o modificar las relaciones jurídicas de una sola persona o un grupo determinado de personas por la voluntad unilateral de la Administración. Este tipo de actos se agota con su ejecución, es decir, no pasan a integrar el ordenamiento positivo.

Actos Generales: Cuando los efectos están direccionados de modo general con característica erga omnes, pero que son indeterminadas. Por ello se han dado en denominar actos normativos que se caracterizan por la generalidad. Pasan a formar parte del derecho positivo pues gozan de la calidad de ser abstractos toda vez que no rigen para un hecho determinado ni se agota en un caso particular. En la doctrina se les denomina reglamentos administrativos o actos normativos. (Penagos, 1993, pág. 249)

1.2.6.5. Por su radio de acción o ámbito de aplicación

Para (Gordillo, 2007) la clasificación de los actos administrativos se da por si radio de acción o ámbito de aplicación y se dividen en:

- Actos internos
- Actos externos (pág. 7)

Actos Internos: La afectación de los derechos se circunscribe a la propia esfera de la función administrativa de la entidad emisora del acto administrativo. Para el autor Secaira "Los efectos jurídicos de estos actos administrativos pueden afectar únicamente al órgano del cual emana o a otros que pertenezcan a las misma entidad pública.(Secaira Durango, 2008, pág. 155)

Actos Externos: Son aquellos cuyos efectos salen del ámbito del órgano de la Administración Pública que lo emite y genera efectos jurídicos en terceros ajenos a la entidad pública.

1.2.6.6. *En cuanto a sus efectos para los particulares*

- Actos favorables
- Actos de Gravamen

Actos favorables: Cuando amplían las posibilidades jurídicas de los administrados. La entidad pública le reconoce un derecho que le causa una ventaja al administrado. El típico ejemplo de este tipo de actos administrativos es la concesión.

Actos de gravamen: Cuando restringen la esfera de actuación de los administrados. Estos en cambio, restringen los derechos o las facultades de los administrados, imponiéndoles obligaciones o extinguiendo o limitando derechos. Ejemplos de este tipo de actos administrativos son la expropiación o una sanción. (Dromi, 1973, pág. 98)

Se ha tratado la clasificación de los actos administrativos para ver en cuál de ellos encuadra la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora de la Propiedad y poder darnos cuenta y analizar si se trata de un acto administrativo o un acto civil. En el siguiente capítulo trataremos de las negativas de inscripción y ahí se podrá desarrollar de mejor manera esta idea.

En materia administrativa los actos son dictados en forma unilateral por la autoridad y no siempre se tramitan mediante un procedimiento; por tanto, no existe una verdadera controversia entre la autoridad y un particular. En algunos casos, la autoridad administrativa da inicio al procedimiento a través de una orden dirigida al particular, quien debe acatarla o combatirla a través del juicio de nulidad o del recurso que prevea la ley que rige a ese acto. En cambio, en el ámbito civil la autoridad es sólo mediadora en la controversia suscitada entre los particulares, y el procedimiento se lleva a cabo a través de una serie de actos concatenados que son provocados por las propias partes en el proceso, es decir, un procedimiento jurisdiccional inicia con la presentación de la demanda y culmina con la sentencia definitiva, y se forma con una serie de etapas que prevé la ley adjetiva y que sujeta a los particulares; es decir, la presentación de la demanda trae como consecuencia que se lleve a cabo el emplazamiento de la contraparte; el ofrecimiento de pruebas trae como consecuencia su admisión y desahogo; sin embargo, puede suceder que una vez presentada la demanda no se lleve a cabo el emplazamiento, en virtud de que el actor desista de la acción o de la instancia; asimismo, el ofrecimiento de pruebas no implica necesariamente su admisión y desahogo, porque las partes podrían desistir del ofrecimiento o no realizar los actos necesarios para su desahogo. (Alisa Rivero, 2004, pág. 973)

En este caso de las negativas de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad es un acto meramente civil y tiene que seguir un proceso ante las Unidades Civiles.

CAPITULO II
NEGATIVAS DE INSCRIPCIÓN

2. Negativas de Inscripción

2.1. Registrador de la Propiedad

2.1.1. Definición

Según el Diccionario de la Real Academia Española "Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente". (Real Academia de la Lengua, 2014)

"Funcionario que tiene a su cargo algún registro público. | Por antonomasia, el que dirige un Registro de la Propiedad" (Osorio, 2014, pág. 826).

En la definición de Registrador también encontramos a Cabanellas que manifiesta "Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir. Certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme las normas legales que en cada país rijan". (Cabanellas, 1993, pág. 277).

Una vez dada varias definiciones de autores y a nuestro criterio se puede decir que él, Registrador de la Propiedad es el funcionario público cuyo rol es de garantizar y asegurar el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad.

2.1.2. Deberes y Atribuciones

En el Art. 11 de la Ley de Registro encontramos cuales son los deberes y atribuciones del Registrador y son:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo:

b) Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;

c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;

d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;

e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,

g) Los demás que la Ley le imponga. (Ley de Registro, 2016, págs. 2-3).

Estos son los deberes y atribuciones que tienen los Registradores de la Propiedad para que puedan desarrollar lo que les impone la ley.

2.2. Nombramiento del Registrador de la Propiedad

El artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos manifiesta es competencia del Alcalde o Alcaldesa de cada Municipio, la designación del Registrador de la Propiedad, así lo manifiesta dicho artículo al decir que de conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional. (Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Publicos, 2016)

Las Registradoras o Registradores de la Propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por período mínimo de tres años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley de Registro.

El periodo de duración de la funciones de la Registradora o Registrador está es de cuatro años, y podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

2.3. Causales para la Negativa de Inscripción

2.3.1. Si la Inscripción es legalmente inadmisible como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente

El Registro de la Propiedad solo tiene acceso instrumentos, títulos o documentos públicos (notariales, judiciales o administrativos) que contienen actos o contratos de trascendencia registral. De allí que los actos o contratos que debiendo expresarse por instrumento público se los llegare a exteriorizar mediante documento privado se los tendrá como no perfeccionados, es

decir, como que no existen, y si no tienen existencia jurídica tampoco pueden sanearse ni siquiera por el tiempo transcurrido fijado para la prescripción.

Los documentos públicos por regla general deben presentarse mediante copias auténticas, según lo establecen los artículos 706 del Código Civil, 29 y 41 Ley Notarial.

Claramente está estipulada en esta causal que si no se presenta en el papel y con el sello adecuado para inscribir algunos documentos dentro del Registro de la Propiedad será inadmisible ya que debe de contar con todas las seguridades del caso.

Creo que en esta causal debemos considerar exclusivamente aquellas inscripciones que directa o indirectamente contradicen los mandatos generales que guían nuestro sistema registral, razón por la cual la ley recurre a la expresión "si la inscripción es legalmente inadmisible", correspondiendo al Registrador de la propiedad en cada caso determinar si la inscripción es admitida o no por la Ley. Es decir debe cumplir las solemnidades para cada caso para que sean admitidas.

2.3.2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la ley.

Esta causa de negativa de inscripción se encuentra estipulada en el Art 19 literal b) de la Ley Notarial, que dice “b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere”.

Así mismo se encuentra conceptualizada en el Art 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, que dice “literal a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;

Por lo tanto, el Registrador de la propiedad solo debe negar la inscripción cuando no se hubieren pagado los impuestos relacionados exclusivamente al acto o contrato sujeto a registración, aun cuando la falta de pago no afecta la validez ni la eficacia del acto o contrato (contenido) ni la validez del instrumento notarial (continente), excepto el caso contemplado en el artículo 45 de la Ley Notarial que señala como única causa la nulidad de la escritura cuando se hubiere omitido la cuantía en la escritura pública o se la hubiere alterado indebidamente, y en uno y otro caso, no se hubieren pagado los impuestos conforme a la ley.

Los actos o contratos inscribibles el control tributario asignado a los notarios y a los Registradores de la propiedad encuentra sustento en los artículos 19 literal b) de la Ley Notarial, 11 literal a) numeral 2 de la Ley de Registro, 101 del Código Tributario y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en otras leyes que establecen obligaciones tributarias que deben ser satisfechas por los contratantes.

La obligación tributaria debe ser satisfecha por los beneficiarios del negocio jurídico inmobiliario, y si el beneficio es mutuo se divide la carga tributaria entre las partes contratantes, pero si el beneficio es exclusivo a una de las partes, solo ella debe asumirla (donación, adjudicación en remate, prescripción adquisitiva y legado a favor de quienes no fueren legitimarios). También es factible que solo una de las partes asuma el pago de la obligación tributaria, por convenio de las partes.

Cuando no es satisfecha la obligación el Registrador de la propiedad está en toda la potestad de negar la inscripción.

2.3.3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del cantón;

Según el artículo 2 de la Ley de Registro, en la cabecera de cada cantón habrá una oficina a cargo de un Registrador de la Propiedad a que se llevarán los registros de las inscripciones a que se refiere el Art. 1 de la misma ley. (Ley de Registro, 2016)

Según el artículo 703 del Código Civil “la inscripción de los títulos de dominio y de cualesquiera de los otros derechos reales sobre inmuebles, y si el inmueble estuviere ubicado en varios cantones deberá hacerse la inscripción en la oficina de registro de cada uno de ellos”. (Código Civil Ecuatoriano, 2005, pág. 84)

Por lo tanto, esta causal de negativa es aplicable para los casos en que los títulos presentados contengan actos o contratos referidos a inmuebles ubicados en un cantón distinto al del lugar de la oficina de registro, pues si se practica la inscripción se aplican los efectos señalados en el artículo 712 del Código Civil que dice: "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". (Código Civil Ecuatoriano, 2005, pág. 84)

Y entre esos artículos se menciona por regla general que la inscripción debe practicarse en el lugar en donde está ubicado el inmueble.

Mientras que el artículo 27 de la Ley de Registro dispone la inscripción de todo impedimento legal en la oficina de Registro del domicilio del afectado y en el lugar en donde estuvieren ubicados los inmuebles, pero si el impedimento se refiere a un bien específico se inscribirá solo en el Registro del cantón en dónde estuviere situado el inmueble. Adviértase que este tipo de inscripción toma como referencia el domicilio del afectado, sin perjuicio de los lugares en donde estén ubicados los inmuebles. (Ley de Registro, 2016, pág. 6)

Esta causal de negativa es aplicable para los casos en que los títulos presentados contengan actos o contratos referidos a inmuebles ubicados en un cantón distinto al del lugar de la oficina de registro.

2.3.4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo.

El Registro de la Propiedad es la institución en donde se ingresan instrumentos públicos para obtener su inscripción, y que por lo tanto, son los instrumentos los que deben ser calificados desde el punto de vista formal, excluyendo la calificación sobre el acto o contrato, bajo el argumento que los artículos. 1 y 11 de la Ley de Registro.

Lo que se inscribe en el registro de la Propiedad literalmente es el instrumento, no obstante que la palabra título en el ámbito civil y registral tiene dos significados, como instrumento y como contrato que sirve de antecedente para adquirir los derechos por medio de la tradición.

La calificación registral en el Ecuador está encaminada a verificar si existen motivos de nulidad que pudieran afectar tanto al instrumento presentado como al acto o contrato contenido en dicho instrumento, aclarando que el Registrador no declara la nulidad del instrumento ni del acto o contrato, pues aquello solo incumbe a los jueces competentes; pero en cambio sí está autorizado por la Ley para advertir la presencia de vicios manifiestos en el documento presentado, (vicios de nulidad en el instrumento o en el acto o contrato) para negar la inscripción, pues si la practicare, la inscripción estaría expuesta a ser cancelada por orden judicial y además sujeto a la responsabilidad por la inscripción indebida. (Carpio Alemán, 2014, pág. 87)

Pienso que en esta causal no hay nada que explicar ya que está totalmente claro que si el título que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto será toralmente nulo y el Registrador tendrá que negar la inscripción.

2.3.5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción:

Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción. El Registrador de la Propiedad puede calificar un título, acto o contrato, como jurídicamente válido

desde el punto de vista civil, mas ese mismo título, acto o contrato, puede ser incompleto desde el punto de vista registral, y consecuentemente el resultado de la calificación puede ser parcial o totalmente desfavorable. (Durán Andrade, 2008, pág. 7)

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

- ‡ La fecha de la inscripción;
- ‡ Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
- ‡ La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- ‡ El nombre y linderos del inmueble;
- ‡ La firma del Registrador.

Si no se cumplen con todos los requisitos es difícil que el Registrador de la Propiedad pueda aceptar a inscribir esos títulos o documentos.

2.3.6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la ley.

En esta causal de negativa, quedaría incluida la exigencia de la razón notarial que debe sentar el notario una vez que ha transcurrido el plazo de haberse dado aviso al público de la liquidación de sociedad conyugal o sociedad de bienes, según lo establece el Art. 18 numeral 23 de la Ley Notarial. En todo lo demás se podría declarar la negativa a inscribir el documento. (Ortega Jaramillo, 2004, pág. 34).

CONCLUSIONES

1. Las negativas de inscripción no son procedimientos de orden contencioso administrativo, sino que obedecen a las reglamentaciones del Derecho Civil, por lo que su judicialización debe atendida con exclusividad por los Juzgados de lo Civil ya que cuando se estudiaron las características constitutivas del acto administrativo se llegó a la conclusión que la negativa de inscripción de un instrumento público emitido por parte del Registrador de la Propiedad no cuenta con ninguna de las características propias del acto administrativo, por lo que su actuación está enmarcada dentro de la esfera del Derecho Civil.

2. Las negativas de inscripción por parte de los Registradores de la propiedad tienen que tener algunas de las causales de negativa y estar motivadas para que los afectados puedan presentar su demanda ante Juzgados Civiles.

3. Se realizó un análisis del acto jurídico para determinar si la negativa a inscribir documentos es un acto administrativo o civil y se llegó a la conclusión que es un acto civil por lo tanto su impugnación o cualquier tipo de reclamo a nivel jurisdiccional es competencia de los Juzgados Civiles y no ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo como erróneamente se ha venido realizando.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda hacer programas de capacitación para instruir a los ciudadanos respecto a la figura de la negativa de inscripción por parte del Registrador de la Propiedad, ya que desconocen las causales que fundamentan este tipo de resoluciones.

2. Las facultades de Jurisprudencia de las Universidades del Ecuador, deberían auspiciar estudios en la rama de Derecho Registral debido a la carencia de textos o estudios

doctrinarios en esta materia. Estos estudios deberían ser abordados desde una perspectiva teórico –práctica que no se agote únicamente en la materia de Derecho Registral sino que sea interdisciplinaria (Derecho Civil, Derecho Administrativo), en la cual se podría realizar análisis comparados no solo en cuanto a normativa sino respecto a Jurisprudencia.

BIBLIOGRAFÍA

Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental.* Buenos Aires: Heliasta.

Caicedo Escobar, M. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral* (2da ed.). Bogotá, Colombia: Temis S.A.

Carpio Alemán, F. A. (2014). Reformas al Art. 11 de la Ley de Registro respecto a la Negativa de Inscripciones por parte del Registrador de la Propiedad . Loja , Ecuador.

Chiriboga, A. E. (2012). Derecho Registral. *Tecnologías de la nformación aplicadas al Derecho Inmobiliario Registral Jurídico.*

Códificación del Código Civil. (2005). Ecuador: Corporación de Estudios y Públicaciones.

Código Civil Ecuatoriano. (2005). Quito, Ecuador : Corporación de Estudios y Publicaciones.

Constittución de la República del Ecuador. (2008).

Delgracia, A. (2008). *Derecho Noratial.* Obtenido de http://dnotarial.blogspot.com/2008/05/fe-publica.html

Dermizaky, J. (1999). *Tratado de Derecho Admnistrativo* . Buenos Aires: Astrea .

Diez, M. M. (1963). *Derecho Administrativo.* Buenos Aires, Argentina: Bibliografica Ameba.

Dromi, R. (1973). *Instituciones de Derecho Administrativo* . Buenos Aires: Editorial Astrea.

Durán Andrade, R. (2008). *Diez antimandamientos del Regsistro de la Propiedad* (Primera ed.). Cuenca, Ecuador : Grafisum Cia. Ltda.

Enciclopedia. (2014). *Asiento Registral*. Obtenido de http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/asiento-registral/asiento-registral.htm).

Espinoza, G. (1999). *La más práctica enciclopedia jurídica* (2da ed., Vol. III). Quito, Ecuador: Don Bosco.

Estatuto del Regimen Jurídico Administrativo de la Función Judicial. (2006). *Art.21*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Fernández Vásquez, L. (1989). *Libro de Derecho Administrativo.* La Paz, Bolivia: GH.

Gallego, A., & Menéndez, Á. (2001). *Acto y procedimiento administrativo.* Madrid, España: Jurídicas y Sociales.

García Coni, R., & Frontini, Á. (1993). *Derechob Registral Aplicado* (2a ed.). Buenos Aires, Argentina : Desalma.

García de Enterría, E. (2003). *Leyes administrativas* (16ta ed.). Buenos Aires: Civitas.

García de Enterria, E. (2003). *Leyes Adminstrativas* (Décimo Sexta ed.). Buenos Aires, Argentina: Civitas.

García de Enterría, E., & Fernandez, T. R. (2008). *Curso de Derecho Administrativo* (Vol. I). Bógota, Colombia: Temis S.A.

García García, J. M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (1a ed., Vol. I). Madrid, España: Civitas.

García Herreros, J. (2004). *Estudio del Derecho Administrativo* . Bógota: Regis.

Giraldo Castaño, F. (1998). *Derecho Administrativo.* Buenos Aires - Argentina: Perot.

Gónzalez, M. y. (1997). *Temas Derecho Registral* . Caracas - Venezuela: Kelran .

Gónzalez, M., González, F., & Jiménez, C. (1993). *Temas de Derecho Registral y Practica Forense.* Caracas - Venezuela: Italgráficas.

Gordillo, A. (2007). *Tratado de Derecho Administrativo* (Novena ed., Vol. III). Buenos Aires, Argentina: Macchi.

Granja, N. (2002). *Fundamentos de Derecho Administrativo.* Quito: Jurídica Ecuador .

Guevara Manrique, R. (1986). *Derecho Registral.* Lima, Perú: Ojeda.

Guevara, J. (2013). *Notas Registrales.* Recuperado el 22 de enero de 2017, de http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA

AEAMtMSbF1jTAAAUNjYzNDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANXWUODUAAAA=WKE

Gustavo, S. (1998). *El Derecho Regsitral* (Segunda ed.). Bógota - Colombia: Globo.

Ley de Registro. (2016). *Negativas de Inscripcion.* Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Publicos, w. (2016). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Lopéz. (2013). *Los Asientos Registrales*. Recuperado el 23 de enero de 2017, de catedra Jurídica: https://catedrajuridica.wordpress.com/2013/10/22/clase-4-a-los-asientos-registrales/

Luna, H. (2008). *Asientos Registrales.* Recuperado el 23 de enero de 2017, de http://www.monografias.com/trabajos71/asientos-registrales/asientos-registrales2.shtml#ixzz2voRzyDn7

Manzano Solano, A. (1991). *Derecho Regsitral Inmobiliario* (Vol. II). Madrid, España .

Marienhoff, M. (1988). *Tratado de Derecho Administrativo, Buenos Aires, Abeledo Perrot,* (Vol. II). Buenos Aires, Argentina : Abeledo Perrot,.

Meilán, J. (2009). *El acto administrativo como categoría jurídica* . Buenos Aires: Iberoamericana .

Moisset de Espanés, L. (1994). *Sistema Registral Inmobiliariao Argentina - Paraguay.* (BB-AA, Ed.) Buenos Aires, Argentina: Zavalía.

Morales Santini, F. d. (2014). *La Fé Pública del Notario en Guatemala* . Guatemala .

Morales Tobar, M. (2003). *Derecho Procesal Administrativo.* Guayaquil: UTPL.

Ortega Jaramillo, R. (2004). *Manual para Registradores.* Loja, Ecuador : Graficas Cosmos.

Osorio, M. (1986). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.* Buenos Aires, Argentina : Heliasta, S.R.L.

Osorio, M. (2014). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales* (Electronica ed.). Guatemala: Desracan S.A.

Palacio Pimentel, G. (1985). *Manual de Derecho Civil* (Vol. II). Lima, Perú: Ojeda.

Penagos, G. (1993). *El Acto Administrativo según la Jurisprudencia* (Vol. III). Bogotá, Colombia : Librería del Profesional.

PETIT Eugene. (1977). *TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO*. Buenos Aires: ALBATROS.

Pozo Chamorro, J. (17 de julio de 2013). La Discrecionalidad Administrativa. *Derecho Ecuador*, 45.

Real Academia de la Lengua. (2014). *Definicón de Registrador* . Madrid .

Rodriguez, J. A. (2003). *Derecho Administrativo.* Lima, Perú: Astreo.

Sánchez Calero, J. (2009). *El Derecho Reguistral.* Cali, Colombia : Arista.

Sayagués Lazo, E. (2002). *Tratado de Derecho Administrativo* (8va ed.). Uruguay: Clásicos Jurídicos Uruguayos.

Secaira Durango, P. (2008). *Curso Breve de Derecho Admnistrativo* . Quito : Universitaria .

Servin. (1998). *El Derecho Registral.* Bogota, Colombia : Globo.

Súarez, A. (21 de marzo de 2008). *Derecho Civil* . Obtenido de Concepto y clases de asientos regsistrales: http://www.infoderechocivil.es/2014/08/concepto-clases-asientos-registrales.html

Torres Manrique, F. J. (2010). *Fé Pública: Definición, tipos, clasificación y Jurisprudencia.* Obtenido de Gestiopolis : http://www.gestiopolis.com/fe-publica-definicion-tipos-clasificacion-jurisprudencia/

Zambonino Pulito, M. (2012). *Apuntes de Derecho Administrativo.* Obtenido de http://www.derecho-administrativo.com/2012/12/organo-administrativo.html

Zavala Egas, J. (2005). *Derecho Administrativo* (Vol. I). Guayaquil, Ecuador : Edino.