



UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Trabajo de Integración Curricular Modalidad Proyecto de Investigación Previo la obtención del Título de Abogado

Tema:

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE
PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA”**

Investigador:

Jonathan David Gavilánez Carpio

Tutor del Proyecto de Investigación:

Dra. Karina Marianela Ruiz Abril

Guaranda-Ecuador

2023

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Doctora Karina Marianela Ruiz Abril en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO:** que el señor; **JONATHAN DAVID GAVILANEZ CARPIO:** egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Escuela de Derecho, ha cumplido con su trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogado; con el tema: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA”;** mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, siendo la misma de su propia autoría, por lo que se la aprueba.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad, facultando a las interesadas a hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del jurado respectivo.

Atentamente:



Dra. Karina Marianela Ruiz Abril

Tutora

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **JONATHAN DAVID GAVILANEZ CARPIO**, egresado de la Escuela de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente Proyecto, con el tema: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA”**; es de mí autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente:



Jonathan David Gavilánez Carpio

Autor





Notaria Tercera del Cantón Guaranda
Msc. Ab. Henry Rojas Narvaez
Notario



No. ESCRITURA	20230201003P01803
---------------	-------------------

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGADA POR:

GAVILANEZ CARPIO JONATHAN DAVID

CUANTIA: INDETERMINADA

FACTURA: 001-006-000004376

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día siete de agosto de dos mil veintitrés, **ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda**, comparece el señor GAVILANEZ CARPIO JONATHAN DAVID, estado civil soltero, domiciliado en este cantón Ambato y de paso por esta ciudad, con celular número 0984094100; por sus propios derechos. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, hábil e idónea para contratar y obligarse a quien de conocerla doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, bien instruida por mí el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertida de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento que dice: **Declaro que el presente trabajo de investigación titulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA"** Previo la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, de la facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, es de mi autoría, este documento no ha sido previamente presentado por ningún grado de calificación profesional y que las referencias bibliográficas que se incluyen han sido consultadas por la autora. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. **HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA.** La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en unidad de acto, aquel se afirma y se ratifica de todo lo expuesto y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporado al protocolo de esta Notaria, la presente declaración, de todo lo cual doy fe. -

GAVILANEZ CARPIO JONATHAN DAVID
 C.C. 1803762846



AB. HENRY ROJAS NARVAEZ
NOTARIO TERCERO DEL CANTON GUARANDA

Document Information

Analyzed document	Informe Final David Gavilanez.docx (D172543381)
Submitted	2023-08-03 02:49:00
Submitted by	
Submitter email	jongavilanez@mailles.ueb.edu.ec
Similarity	9%
Analysis address	kruiz.ueb@analysis.arkund.com

Sources included in the report

Entire Document

Hit and source - focused comparison, Side by Side

Submitted text As student entered the text in the submitted document.

Matching text As the text appears in the source.

Handwritten signature in blue ink

**DERECHOS DE
AUTOR**

Yo; **Jonathan David Gavilánez Carpio**, portador/r es de la Cédula de Identidad No 1803762846, en calidad de autor y titular / es de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación:

“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA” Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del **CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN**, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Autor



Jonathan David Gavilánez Carpio

DEDICATORIA

Le dedico este logro primeramente a Dios por haberme permitido llegar al punto en el que estoy, a mis padres por siempre estar conmigo en las buenas y malas, por apoyarme tanto emocional como económicamente, por estar conmigo con sus consejos y apoyo incondicional.

David

AGRADECIMIENTO

Le agradezco a Dios por haberme dado salud y sabiduría a lo largo de estos años académicos, a mis padres por ser un apoyo fundamental durante toda mi vida, por aconsejarme en todo momento e incentivar me a seguir adelante y cumplir con mis metas entre ellas ser abogado.

Le agradezco a mi tutora la Dra. Karin Ruiz por apoyarme en este transcurso de mi trabajo de titulación, por ser mi guía para lograr alcanzar con mi meta de graduarme.

Jonathan David Gaviláñez Carpio

Contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA	I
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA.....	II
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO	VII
CAPITULO I.....	1
PROBLEMA	1
Título	1
Resumen	1
Abstract.....	3
Introducción.....	5
Planteamiento del Problema	6
Formulación del Problema.....	7
Hipótesis	7
Variables.....	7
Variable Dependiente	8
Objetivos.....	8
Justificación.....	9
CAPITULO II.....	11
MARCO TEÓRICO	11
El Derecho Registral.....	11
Fuentes del Derecho Registral.....	14

El Contrato de Promesa de Compra Venta de Bienes Inmuebles	15
El Principio de Legalidad	17
MARCO LEGAL	19
Marco Nacional	19
CAPITULO III.....	21
METODOLOGÍA.....	21
Método de la Investigación.....	21
Tipo de Investigación	21
Enfoque.....	22
Técnicas e Instrumentos de Investigación	23
Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión	23
CAPITULO IV	25
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	25
Resultados.....	25
Encuestas	29
Discusión	38
CAPÍTULO V	41
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	41
Conclusiones.....	41
Recomendaciones	42
BIBLIOGRAFÍA	43
LEXGRAFÍA	44

TITULO:

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE
PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA”**

CAPITULO I

PROBLEMA

Título

“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE PROMESAS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUARANDA”

Resumen

En este trabajo de investigación titulado: “Análisis jurídico de la legalidad de la inscripción de promesas de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad del cantón Guaranda”; realizaré un estudio dogmático y jurídico del rol del Registro de la Propiedad en los actos y contratos de los bienes muebles e inmuebles en las circunscripciones territoriales a su cargo.

El Registro de la Propiedad como institución ha existido prácticamente desde que el estado ecuatoriano es república; la normativa que lo regula no ha variado a través del tiempo y es una de las más antiguas con las que la legislación ecuatoriana; todo esto pese a la necesidad de ir actualizando la ley y adaptarla a las necesidades y cambios sociales; puesto que no debemos dejar de lado que la tecnología produce desarrollo este avances sociales desarrollo y así la ley va modernizándose lo que no sucede con la Ley de Registro la cual no ha tenido cambios desde el año 1966 que fue promulgada mediante Decreto Supremo No. 1405. Más sin embargo la Asamblea en cumplimiento de su función promulgó la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro y Datos Públicos en el año 2010 para proteger los datos personales, garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así

como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías. Todo esto está en estrecha relación con el Registro de la Propiedad en virtud de que esta entidad consta dentro de este gran sistema estatal.

Los Registradores a nivel de país han optado por inscribir en el Registro de Propiedad de Bienes las promesas de compra venta aun cuando estas no son translaticias de dominio, ni gravan al bien; para esto no existe una normativa que sustente esta acción y por tanto esta investigación se centra en un análisis en el Registro de la Propiedad de Cantón Guaranda Provincia de Bolívar.

Al ser una investigación descriptiva utilizara métodos descriptivos con la finalidad de definir, catalogar, clasificar o caracterizar el objeto de estudio. Al constituir este trabajo de investigación un tema jurídico utilizare los métodos nomotético e ideográfico

La metodología de la investigación es de tipo cualitativa, con el método dogmático e interpretativo de la norma constitucional y legal, pues a través de estos métodos se ofrece una respuesta al problema tratado a partir de lo que produzca la mejor reconstrucción posible permitida por el material jurídico que se tiene a disposición. Además, ya que los hechos o fenómenos sociales estudiados en este trabajo son medibles y cuantificables, mediré y estableceré relaciones causales entre las variables, para explicar el problema de estudio y la realidad social actual.

Palabras Claves: Legalidad, Inscripción, Promesas de Compra Venta, Bienes Inmuebles, Prominente Comprador, Prominente Vendedor.

Abstract

In this research work titled: "Legal Analysis of the Legality of the Registration of Purchase and Sale Agreements for Real Estate in the Property Registry of the Guaranda Canton" I will conduct a dogmatic and legal study of the role of the Property Registry in the acts and contracts of movable and immovable property within its territorial jurisdictions.

The Registry of Property as an institution has existed practically since the Ecuadorian state became a Republic. The regulations that govern it, have not changed over time and are among the oldest in Ecuadorian legislation. Despite the need to update and adapt the law to the needs and social changes, considering that technology brings development and social progress, the Registry Law has not been modernized. It has remained unchanged since it was enacted in 1966 through Supreme Decree No. 1405.

However, the National Assembly in compliance with its function, enacted the Organic Law of the National System of Registration and Public Data in 2010 to protect personal data, guarantee legal security, organize, regulate, systematize, and interconnect information, as well as ensure the effectiveness and efficiency of its management, publicity, transparency, access, and implementation of new technologies. All of this is closely related to the Property Registry since this entity is part of this large state system.

The Registrars at national level have chosen to register promises of purchase and sale in the Property Registry, even when these are not transfers of ownership or encumbrances on the property. There is no specific legislation supporting this action, so this investigation focuses on an analysis of the Property Registry of the Guaranda Canton, Bolívar Province.

As a descriptive investigation, descriptive methods will be used with the purpose of defining, categorizing, classifying, or characterizing the object of study. Since this research work pertains to a legal topic, I will use the nomothetic and ideographic methods.

The research methodology used is qualitative, employing the dogmatic and interpretive method of constitutional and legal norms. Through these methods, a response is provided to the problem being addressed based on the best possible reconstruction allowed by the available legal material. Additionally, since the facts or social phenomena studied in this work are measurable and quantifiable, I will measure and establish causal relationships between variables to explain the problem under study and the current social reality.

Keywords: Legality, Registration, Purchase Sale Agreements, Real Estate, Prominent Buyer, Prominent Seller.

Introducción

Ecuador es un país con importantes raíces españolas y por ende heredera mucha influencia del Derecho Español y por ende es importante investigar algunas de sus instituciones que tengan relación directa con el Derecho Registral. Basado en lo anterior, se debe traer a colación que Ecuador fue país conquistado y luego colonizado, lo que significa que buena parte de su historia estuvo bajo el ordenamiento jurídico impuesto por la Corona española.

Actualmente los Registros Públicos cumplen dos funciones principales, que son la publicidad registral de todo lo que se puede inscribir y la seguridad jurídica, que tiene su génesis en una inscripción. Pero estos dos elementos necesariamente tuvieron que pasar por varias etapas de ensayo y error, ya que, desde los ritos de transmisión de propiedad, la sola tradición de las cosas

El autor Lucas señala que el Derecho Registral es el compendio de todos los registros públicos existentes, siendo está una apreciación objetiva de la responsabilidad de los Registros a través de los tiempos, pues aquí se guarda y registra la información de la propiedad de los bienes de todas las personas o jurídicas.

Para analizar los antecedentes del derecho registral, se necesita abordar algunos hechos históricos sobre los diferentes tipos de registros utilizados, en especial registros de bienes, personas, actos jurídicos y negocios jurídicos.

Brogan (Citada por Lucas, 2017), cuando aborda el tema de la evolución del Derecho Registral, establece que está ligada a la historia de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, donde existen evidencias de ciertos indicios de registros desde el derecho griego y egipcio.

De igual forma Amaya (2015), también afirma que en otras civilizaciones de la

antigüedad como la egipcia, sumerios entre otras, se practicaban registros de bienes.

La Constitución del 2008 declara que los ciudadanos tenemos derecho a la propiedad; específicamente el artículo 66 numeral 25; que textualmente dice: “El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y característica.

Así también en su artículo 226 la Carta Magna; establece que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley”.

Planteamiento del Problema

El Registro de la Propiedad es un organismo que registrar datos personales de los bienes inmuebles y en algunos casos de bienes muebles de los ciudadanos; cuyo sustento legal es la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos; normativa que establece los principios básicos, parámetros bajo los cuales se debe actuar con respecto al Registro de Datos Públicos.

El contrato de Promesa de Compraventa Venta constituye un acuerdo voluntario de las partes, cuya finalidad es asegurar una futura compra venta; la cual al tratarse de montos significativos requiere de tiempos específicos para su cumplimiento; ya sea hasta que se conceda un préstamo hipotecario o hasta que el prominente comprador reúna el dinero para proceder a formalizar el contrato de compra venta.

Últimamente en nuestro país bajo la modalidad de contrato de promesa de compra venta se han dado un sinnúmero de estafas, pese a que el mismo en la mayor parte de casos es firmado frente a un Notario Público para que este instrumento legal guarde las formalidades del caso y e constituya en obligación legal para las partes. Más sin embargo

al ser un acuerdo de voluntades en muchos de los casos el instrumento legal es elaborado sin las seguridades del caso como, por ejemplo: estructurarlos con una cláusula penal, constituir una obligación a plazo, autorizar su registro en el Registro de la Propiedad para proceder si fuese del caso judicialmente.

De aquí nacen varios conflictos por incumplimiento y en donde el Registro de la Propiedad no tienen claro cómo debe actuar al momento de la inscripción de los mismos; puesto que no existe una normativa que valide este tipo de inscripciones, pero tampoco una que las prohíba lo que genera grandes vacíos legales que traen inconvenientes para las partes y por su puesto para la entidad registrante.

Formulación del Problema

¿Es legal la inscripción de promesas de compra venta de bienes inmuebles en el registro de la propiedad del cantón Guaranda; aun cuando la función de la institución registral es proteger los datos públicos que pesan sobre los inmuebles de los propietarios?

Hipótesis

¿Es necesario la actualización de la Ley Registral en la que conste parámetros claros acerca del procedimiento y requisitos para registrar una escritura pública de promesa de compraventa de un bien inmueble?

Variables

Variable Independiente

Ley Registral

Variable Dependiente

Parámetros claros acerca del procedimiento y requisitos para registrar una escritura pública de promesa de compraventa de un bien inmueble

Objetivos

Objetivo General

Analizar jurídicamente la legalidad de las inscripciones de las promesas de compra venta en el Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda; con la finalidad de determinar posibles afectaciones para los intervinientes en el mencionado contrato

Objetivos Específicos

1. Analizar jurídica y doctrinariamente el alcance y limitaciones del Contrato de Promesa de Compra Venta.
2. Determinar jurídicamente el ámbito de acción y limitaciones del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda.
3. Determinar aspectos positivos y negativos para las partes intervinientes en un contrato de Promesa de Compra Venta.

Justificación

Registrar la propiedad es el último paso del proceso de compraventa de una vivienda y el no tener el registro de la propiedad del inmueble certifica que el propietario no se encuentra acreditado como el dueño, tampoco tiene la garantía jurídica y por lo tanto carece de derechos sobre el inmueble.

Esto puede traer un gran número de problemas en un futuro, por ejemplo, el embargo de la casa o propiedad por deudas del dueño anterior, la venta de la propiedad a otra persona sin consentimiento, no poder acceder a un crédito hipotecario, problemas con la transición del inmueble ya sea para heredar o vender, en este último caso este proceso se vuelve mucho más complejo y complicado, ya que para esto se debe demostrar la legitimidad de propiedad del bien, puesto que los compradores potenciales requerirán verificar que la propiedad se encuentra libre de gravámenes, así como tener constancia de la legalidad y autenticidad de los documentos, lo cual son datos e información que se obtiene a través del registro de la propiedad del inmueble.

La protección judicial ante cualquier caso en el que el derecho de propiedad prevalecerá con la inscripción y de esta manera nadie más que el dueño podrá tener algún derecho sobre el bien inmueble a menos que sea con su consentimiento.

La importancia de realizar este trabajo de investigación consiste en determinar el verdadero rol del Registro de la Propiedad y la legalidad de las inscripciones de promesas de compra venta por cuanto; si bien es cierto que se trata de un contrato de las partes acerca de una futura venta de un inmueble, no deja de ser importante que la voluntad de estos debe ser expresada y que para que se proceda a un registro en los datos del inmueble se tiene que reunir requisitos inminentes; pues si bien no se ha actualizado la Ley Registral, existe la Ley Orgánica del Sistema de Registro y Datos Públicos que establece

determinadas reglas precisamente para proteger los datos de las personas y de los bienes de las personas.

Hasta qué punto es legal las actuaciones del Registro de la Propiedad en lo que respecta a las inscripciones de promesas de compra venta de bienes inmuebles.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

El Derecho Registral

Para referirme al derecho Registral es indispensable en primera instancia definir lo que en si es el Derecho a manera general; es así que procederé a citar algunos autores que plantean definiciones claras y que permiten comprender lo que abarca y cuál es su finalidad dentro del aparataje estatal.

Los autores Flores y Carvajal en su obra: “Nociones del Derecho Positivo Mexicano”; dicen acertadamente del derecho: “La palabra proviene del vocablo latino *directum*, que significa no apartarse del buen camino, seguir el sendero señalado por la ley, lo que se dirige o es bien dirigido. En general se entiende por Derecho, conjunto de normas jurídicas, creadas por el estado para regular la conducta externa de los hombres y en caso de incumplimiento está prevista de una sanción judicial” (Flores & Carvajal, 1986, pág. 50)

Cabanellas; dice: “Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades *erga omnes*, mediante la publicidad del Registro” (Cabanellas, 1997, pág. 76)

El maestro Alfonso Ochoa Hofmann haciendo un análisis de lo que es el derecho e su artículo la Definición del Derecho; dice:

“El derecho constituye un mecanismo específico de ordenación de la existencia social humana. Con ello podemos observar que el derecho no está constituido por el tipo de actividades o dimensiones de la vida humana regulada por él, sino por la determinada forma en que se produce la regulación de aquellas. Cuando afirmamos que el derecho

es un fenómeno humano estamos diciendo dos cosas a la vez, el derecho es un producto humano que regula comportamientos humanos, por otra, el derecho es producido por los seres humanos en el marco de diversas circunstancias y contextos históricos. En el marco de esas circunstancias es que debe de ser entendido. De ahí que se diga que el derecho tiene una vinculación circunstancial con el conjunto de realidades concretas en el seno de las que surge”

(<https://www.tfja.gob.mx/investigaciones/historico/pdf/laindefiniciondelderecho.pdf>)

Se puede concluir que el derecho es un mecanismo jurídico que establece la normativa dentro de un estado o sociedad para regular los distintos escenarios, materias, establecimiento de derechos, prohibiciones, obligaciones, etc. que permiten regular el orden social conforme a la realidad social de cada país, de cada estado y obviamente respetando los derechos de las personas y velando por la equidad y la seguridad.

La finalidad del derecho es regular el orden social, pues una sociedad viviendo en anarquía no tendría razón de ser; puesto que lo que se persigue es el bien común, la seguridad y por supuesto que la Justicia que todos sabemos que “es dar a cada quien lo que le corresponde”.

El derecho entonces es que regula las relaciones sociales estableciendo principios a través de normativas que permiten regular las relaciones humanas y que en cierto momento son coactivas por ser impuestas de esta manera.

Atienza; dice: “La función social del Derecho se puede entender básicamente como:

1. Función → En las ciencias sociales pudiera significar la prestación de un determinado Órgano al organismo, o bien una relación de dependencia o interdependencia entre dos o más factores variables.
2. Sociedad → entendida como un todo social, la sociedad en su conjunto o alguna institución o grupo social en particular.
3. Derecho → Conjunto de ordenamientos jurídico, institución o norma jurídica en particular” (Atienza, 2003, pág. 145)

De acuerdo a la función social establecida en el Derecho, se dan ciertos fines para el cumplimiento de dicha función. Estos fines son valores fundamentales en todo orden jurídico, que debe seguir el Derecho para poder realizar un cambio social en las personas del sistema jurídico determinado. En este orden de ideas, los fines principales que busca cumplir el derecho son la justicia, la seguridad social y el bien común.

Ahora bien, ya enfocándome directamente en lo que es el Derecho Registral con todo lo anteriormente expuesto; el autor Guayaquileño Orbe; dice del Derecho Registral: “Es el armónico ordenamiento normativo sobre el procesamiento de datos personales, patrimoniales, contractuales y su conservación para seguridad de los intereses sociales” (Orbe, 1997, pág. 40).

Para el autor Solano el Derecho Registral es: “Es el conjunto de principios y normas cuya función es regular la constitución y publicidad con su incidencia en el orden formal y material del estado registral; los derechos y relaciones jurídicas a los fines de la seguridad social” (Solano, 2002, pág. 47)

El autor Rubén Guevara Manrique; nos da la siguiente conceptualización: “El derecho registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas

jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros” (Guevara, 1988, pág. 66)

El Derecho Registral abarca todos aquellos instrumentos normativos que regulan el resguardo formal y estatal de los datos públicos de la persona sobre los bienes que posee, en uso de su derecho a la propiedad; por lo tanto, brinda seguridad jurídica a las personas sobre la legalidad de sus actos y contratos de sus bienes; cuyas características son: ser regulador, es protector, es legitimador y obviamente es de orden público.

Fuentes del Derecho Registral

Conforme a los conceptos analizados en el apartado anterior, partiendo desde el concepto inicio de derecho hasta el análisis del derecho mercantil; puedo establecer que las fuentes del derecho mercantil son:

- a) **La costumbre:** Es considerada como una fuente formal de carácter cultural y conlleva a una serie de conductas que son jurídicamente obligatorias y que se aplican de manera generalizada en una comunidad. Los actos de comercio entre las personas en la sociedad generan contratos y traspaso de bienes ya sean muebles e inmuebles. Este tipo de actos sociales relacionados con el comercio han existido desde siempre, pero en la actualidad se ha visto la necesidad de que estén regulados, archivados, resguardados en un sistema organizado y amparados por una norma.
- b) **La Ley:** A través del poder legislativo del estado se promulgan normas que se encuentran escritas son de cumplimiento obligatorio y se organizan jerárquicamente empezando desde los Tratados Internacionales y la

Constitución; y, en el caso del Derecho Registral por ejemplo las fuentes registrales son: Código Civil, Código de Comercio, Ley registral, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, la Ley Notarial, etc.

- c) **La Jurisprudencia:** Esta fuente del Derecho es muy importante porque hace referencia a decisiones judiciales a través de interpretaciones de los jueces cuando la normativa existente no resuelve los asuntos y presentan dificultad en la integración e interpretación de estas.
- d) **La Doctrina:** El aporte de la interpretación de los juristas estudiosos del derecho, aclaran el contenido de la ley y la existencia de las diversas instituciones jurídicas a través de la teoría y la contraposición de conceptualizaciones y hechos jurídicos que ameritan ser analizados.

El Contrato de Promesa de Compra Venta de Bienes Inmuebles

El Código Civil ecuatoriano no contempla la figura jurídica del contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles, determina los tipos de obligaciones, los actos de la voluntad, los efectos de las obligaciones, los modos de extinguir las obligaciones; varios tipo de contratos como la compra venta, reconoce la hipoteca, entre otros; más sin embargo; la normativa civil ecuatoriana lo que si especifica es las formalidades del contrato y declara que este es de cumplimiento obligatorio para las partes sin cumple con los requerimientos necesarios y siempre y cuando no hay vicios del consentimiento.

La ley notarial le permite actuar al notario dando fe de los actos públicos; y uno de los más comunes en las notarías es la suscripción de contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles; más aún en la actualidad en donde es muy difícil contar con las altas sumas de dinero que se tiene que pagar por los mismos; es así que para asegurar

el contrato de compra venta, mediante un acuerdo de voluntades estructuran un contrato y lo elevan a escritura pública para revestirlo de formalidad y así su incumplimiento pueda ser exigible incluso por la vía judicial.

El Código Civil ecuatoriano más sin embargo en su artículo 1570; manifiesta:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;
2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces;
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”. (Código Civil, 2020, pág. 108)

A manera general establece prácticamente puntualizaciones específicas en calidad de características que debe tener ese contrato para que pueda surtir efecto.

Juan Andrés Orrego Acuña; señala claramente acerca del contrato de promesa de compraventa “En términos más estrictos, aludiendo a sus requisitos, es la convención escrita en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo o condición que fije la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituyan el

contrato prometido, de modo que sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben.” (Acuña Orrego, 2017, pág. 2)

Aníbal Guzmán jurista ecuatoriano manifiesta acerca del contrato de promesa de compra venta: “es la oferta de conformar, realizar o no realizar un hecho y de celebrar con una persona determinada un contrato. La promesa de contratar, como la de verificar un acto jurídico, obliga a su cumplimiento”. (Guzmán Lara, 1999, pág. 463)

Entonces el contrato de promesa de compra venta tiene como finalidad celebrar un nuevo contrato de carácter definitivo que permita formalizar los acuerdos de las partes en donde no pierda ni el uno ni el otro. Tiene como finalidad cerrar finalmente el acto jurídico.

Este contrato de promesa de compra venta está estructurado conforme lo determina la norma Y algo indispensable siempre es hacer contar la voluntad de las partes para suscribirlo y hasta donde alcanza está voluntad. Por ejemplo, en el tema que es la esencia de esta investigación para que el contrato de promesa de compra venta se inscriba en el Registro de la propiedad debe constar una cláusula especial en donde el dueño del bien inmueble de la autorización del Registro del Bien en la entidad autorizada para hacer las inscripciones que en este caso es el Registro de la Propiedad.

Además, es importante puntualizar que el contrato de promesa de compra venta es: Bilateral, Oneroso, Conmutativo, Consensual y Nominado. Este tipo de contratos siempre contendrá una obligación de dar y hacer.

El Principio de Legalidad

Uno de los principios emblemáticos en la normativa ecuatoriana es el Principio de Legalidad el que es la garantía y tutela de la seguridad jurídica. Si bien se despliega por

todo el sistema jurídico, cobra mayor importancia en los ámbitos penal, administrativo y tributario. En forma general implica que todos los poderes públicos y los ciudadanos están sometidos a la ley, y que solo pueden hacer lo que está permitido o no prohibido por las leyes.

El principio de legalidad, junto con otros principios generales del Derecho, es el origen y fundamento de las normas; constituyen el fundamento del derecho positivo; y tiene como finalidad:

- a) Garantiza la protección y ejercicio de los derechos fundamentales de las personas.
- b) Implica la supremacía constitucional.
- c) Representa la articulación constitucional de las fuentes del derecho.
- d) Rige todas las actuaciones de la Administración Pública, en especial su poder sancionador.
- e) Son complementarios del principio de legalidad, los principios de jerarquía normativa, publicidad de las normas, irretroactividad y seguridad jurídica.

MARCO LEGAL.

Marco Nacional

a) **Ley Registral de 28 de octubre de 1966**

Todo su contenido hace referencia al Registro y como debe llevarse a cabo.

b) **Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos de 31 de marzo del 2010, Registro Oficial No. 162. Última modificación 29 de diciembre del 2017.**

Art. 13.- De los registros de datos públicos. - Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

Art. 15.- Administración de registros. - Los registros, llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinada por la presente ley y en la normativa pertinente para cada registro, en lo que respecta a:

2.- Registro de la Propiedad: Llevará su registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real;

Art. 19.- Registro de la Propiedad. - 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.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

Método de la Investigación

En el presente capítulo se establecerá el tipo de investigación, el enfoque de la misma, técnicas y herramientas utilizadas; a través de los siguientes métodos:

- **Deductivo:** Utilicé el método deductivo ya que el campo de acción de la investigación objeto de estudio se basa en aplicar los conocimientos generales para aplicarnos en este caso específico
- **Dialéctico:** Porque constituye el método científico de conocimiento del mundo. Proporciona al hombre la posibilidad de comprender los más diversos fenómenos de la realidad. El método dialéctico al analizar los fenómenos de la naturaleza, de la sociedad y del pensamiento permite descubrir sus verdaderas leyes y las fuerzas motrices del desarrollo de la realidad.
- **Científico.** - Se aplicó este método científico para mi investigación porque me valí de métodos técnicos, como la entrevista, las encuestas aplicadas a los actores en el lugar en donde se desenvuelve esta investigación.

Tipo de Investigación

El nivel de la presente investigación se determina por el tipo de investigación; que en este caso y conforme a la normativa de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Política es: Básica, Descriptiva y Explicativa.

- a) **Es Básica:** Está se utilizó porque se ocupa de la generalización de una teoría en una rama del conocimiento; cuyo propósito es generar datos que confirmen o refuten la tesis inicial del estudio

b) Es Descriptiva: en virtud de que en el presente trabajo se describe de manera exhaustiva y completa el fenómeno estudiado y una porción de la realidad; acercándose así a lo que exponen los entendidos en investigación, se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos.

El mexicano Hernández Sampieri, investigador experto y escritor dice que la finalidad es especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Hernández et al, 2014).

c) Es Explicativa: Porque en el desarrollo de la investigación se establece una relación entre causa y efecto del tema propuesto en la presente investigación.

Enfoque

Para determinar el enfoque de este trabajo de investigación es necesario hacer referencia a lo planteado por Hernández; quien afirma que a través de la historia de la ciencia surgieron varias corrientes de pensamiento como el empirismo, el materialismo dialéctico, el positivismo, la fenomenología, el estructuralismo, y diversos marcos interpretativos, como el realismo y el constructivismo (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Enfoque Cuantitativo: se asocia a la tradición positivista, que concibe la realidad social como una estructura objetiva. Los hechos o fenómenos sociales estudiados en este trabajo son medibles y cuantificables. A través de estos métodos medí y establecí relaciones causales entre las variables, para explicar el problema de estudio y la realidad social actual.

Técnicas e Instrumentos de Investigación

LA ENTREVISTA. - Esta técnica de investigación permite obtener resultados o datos relevantes para la presente investigación, ya que se confeccionó un cuestionario de preguntas previamente elaboradas, con el fin de ejecutar una conversación recíproca entre el entrevistado y entrevistador, en razón de que el universo o población es pequeño y manejable.

LA ENCUESTA: Este instrumento aporta con datos obtenidos sobre una muestra poblacional del cantón Guaranda Provincia de Bolívar acerca del conocimiento de la Norma y su aplicabilidad a nivel local. Se la realizó en base a ocho preguntas a un grupo de 50 abogados en libre ejercicio del Cantón Guaranda.

LECTURA CIENTÍFICA. - Realicé el análisis lógico jurídico y comparativo de los libros, y más instrumentos que sirven de fuente de consulta, en la que se deducen las diferentes doctrinas, criterios de autores y la jurisprudencia o vivencia histórica ecuatoriana y comparada, que permitió sustentar mi investigación académica y proponer soluciones viables y aplicables al problema en cuestión.

ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL: Analice de manera minuciosa el marco legal que respalda la normativa y su cumplimiento, el proceso de creación de la normativa parte de la investigación y sus formas de aplicabilidad a nivel local.

Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

Población y Muestra

- a) Se procederá a entrevistar a 3 funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda, con la finalidad de obtener información objetiva acerca de la inscripción de escrituras de promesas de compra venta de bienes inmuebles

- b) Procederé a encuestar a 50 Abogados en libre ejercicio del Cantón Guaranda con la finalidad de que desde su perspectiva aporten a tener una visión más clara de los puntos planteados en la investigación

CAPITULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Resultados

Entrevista

De las entrevistas realizadas, se puede concluir:

Entrevistados: Ab. Raúl Verdezoto Registrador de la Propiedad

**Funcionario Registro de la Propiedad N.N.(pide
reserva de su nombre)**

Pregunta No. 1

¿Qué rol cumple el Registro de la Propiedad en el estado ecuatoriano?

Ser Registrador de la Propiedad en primer lugar es ser un funcionario público; que implica el cumplimiento de funciones de alta responsabilidad y que consisten en registrar los actos y contratos celebrados formalmente entre ciudadanos; cuyo registro se realiza mediante el análisis previo de la documentación; para anotarla en actas y libros; información que debe estar correctamente revisada para proteger los datos públicos de los contratos y distintos tipos de documentos que afecten a un bien. Prácticamente es el manejo del historial de los bienes que no solo se refiere a la compra venta sino también hipotecas, prohibiciones de enajenar, promesas de compra venta entre otras.

Pregunta No. 2

¿De qué entidad estatal o local depende el Registro de la Propiedad?

Bueno el Registro de la Propiedad es adscrito al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda y la Dirección Nacional de Datos Públicos; así lo

establece la Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos; entonces hay una articulación entre la función ejecutiva del estado ecuatoriano y las municipalidades; claro está que cada Municipio se encarga del catastro y de la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad; y, la Dirección Nacional de Datos Públicos se encargara de dar seguimiento y controlar los registros.

Pregunta No. 3

¿Cuál es la normativa que regula las actuaciones del Registro de la Propiedad?

Bueno la normativa que rige a los Registros de la Propiedad es la Ley de Registro publicada el 28 de octubre de 1966, mediante Registro Oficial No.150; debiendo dejar constancia que esta no ha sido reformada ni revisada, pues no tiene mayor interés en el campo político; también la rige la Ley Orgánica de Datos Públicos; cuando hay asuntos que resolver se utiliza el Código Civil.

Pregunta No. 4

¿El Registro de la Propiedad es parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos?

Claro, por disposición de la Ley Orgánica de Datos Públicos; es parte de este gran registro Nacional de Datos Públicos, pues la responsabilidad del Registro de la Propiedad también consiste en llevar el registro bajo el sistema de información cronológica, personal y real.

Pregunta No. 5

¿Qué atribuciones tiene el Registro de la Propiedad?

Pregunta No. 6

¿El Registro de la propiedad inscribe Promesas de Compra venta?

Si usualmente hace unos cuatro años atrás ya se inscriben promesas de compra venta de bienes inmuebles; por cuanto se dio una ola de estafas en el estado ecuatoriano bajo esta modalidad, además no existía ley que lo prohíba es por esto que a nivel nacional se empezaron a inscribir las promesas de compra venta como medida preventiva ante un futuro suceso de incumplimiento; así se asegura que se cumplan las condiciones contractuales.

Pregunta No. 7

¿Cuál es la normativa que sustenta la inscripción de compra venta?

No existe una normativa concreta en el estado ecuatoriano que autorice la inscripción de promesas de compra venta de un bien mueble o inmueble respectivamente; recalando que en los cantones en donde no existe Registro Mercantil es el Registro de la Propiedad el que asume todas las funciones. Entonces para concretar la respuesta hay que también dejar constancia de que tampoco existe una ley que prohíba este tipo de inscripciones

Pregunta No. 8

¿Cuándo existe un inconveniente de tipo legal administrativo a donde pueden acudir los ciudadanos por inconformidad de Registro en sus bienes?

Bueno en primera instancia si necesitan una corrección en sus datos, existe inconformidad, se detecta alguna inconsistencia lo primero que deben hacer es acudir al mismo registro para realizar una revisión documental, del sistema para proceder a

corregirlo; de persistir el problema pueden acudir al Municipio e incluso a los Municipios dependiendo de qué tipo de inconveniente sea. En todo caso al depender prácticamente de dos instituciones son estas las que deben resolver y dar directrices para que el Registro pueda proceder, claro está siguiendo siempre las normas del debido proceso y motivando legalmente cada una de las actuaciones.

Encuestas

En lo que respecta a las encuestas se las aplicó a 50 abogados en libre ejercicio profesional del Cantón Guaranda; profesionales del derecho que en su libre ejercicio diario, tienen experiencia en casos de inscripción de contratos de compra venta de bienes inmuebles, bienes muebles, gravámenes sobre los bienes, prohibiciones ed enajenar y conforme a lo que se puntualiza en la presente investigación en inscripción de promesas de compra venta; y es a través de esta herramienta investigativa que podré determinar varios aspectos planteados en este trabajo.

Las encuestas constituyen un complemento fundamental en el trabajo investigativo, más aún cuando el grupo poblacional escogido son profesionales conocedores del derecho civil y registral en diario desempeño y aplicación del derecho.

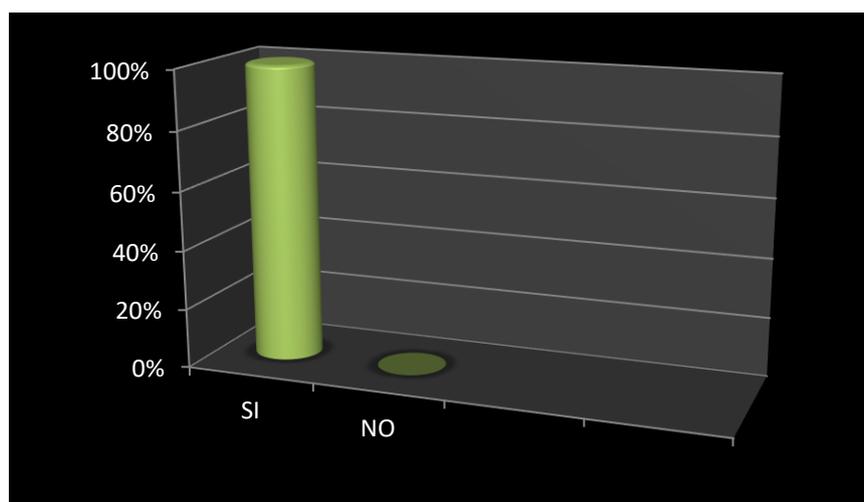
PREGUNTA 1

¿Tiene usted conocimiento de la función que desempeña el Registro de la Propiedad?

Tabla No. 1

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 1



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Todos los profesionales encuestados afirman conocer la función que desempeña el Registro de la Propiedad en un Cantón.

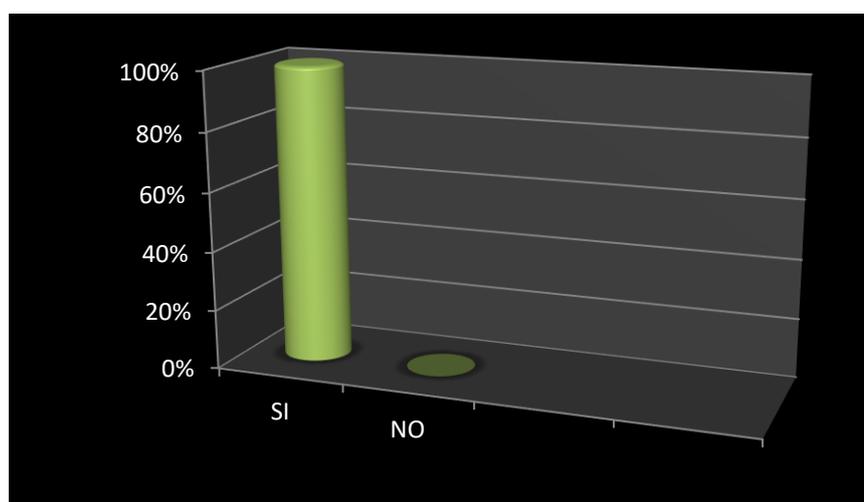
PREGUNTA 2

¿Tiene usted conocimiento acerca de la legalidad de la suscripción de contratos de promesa de compra venta?

Tabla No. 2

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 2



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: La totalidad de los encuestados manifiestan que si conocen acerca de la legalidad de la suscripción de contratos de promesa de compra venta.

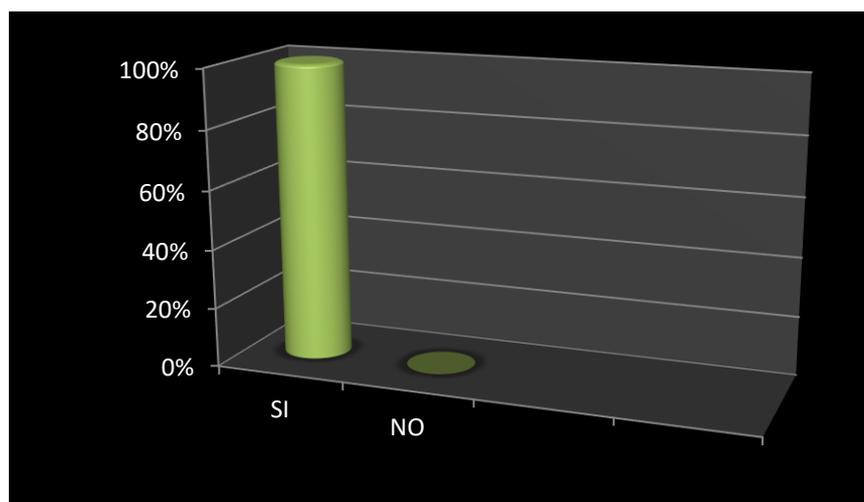
PREGUNTA 3

¿Considera usted que la falta de constancia de la autorización de las partes para la inscripción de la promesa de compra venta de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad les impide legalmente hacerlo?

Tabla No. 3

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 3



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Los 50 encuestados con seguridad contestan afirmativamente que la falta de constancia de la autorización de las partes para la inscripción de la promesa de compra venta de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad les impide legalmente hacerlo. Respuesta que reafirman que el contrato es un acuerdo de voluntades entre las partes.

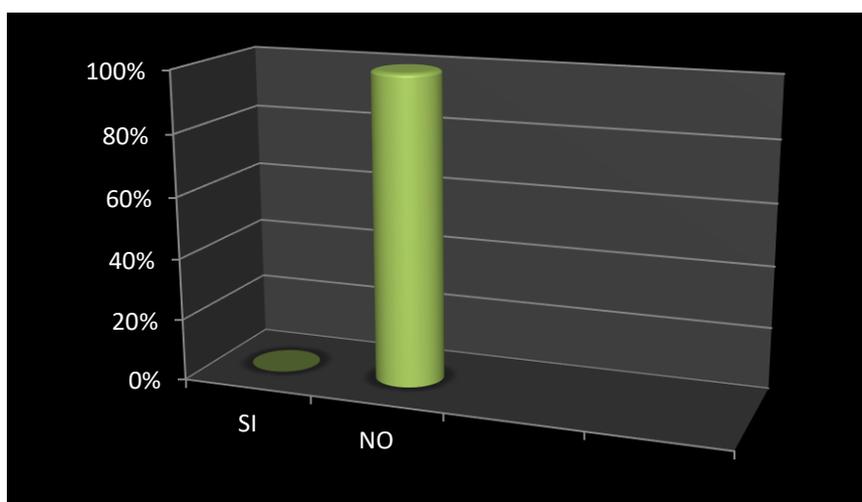
PREGUNTA 4

1.- ¿En los últimos dos años ha inscrito usted contratos notariados de promesa de compra venta de bienes inmuebles?

Tabla No. 4

SI	NO	%
20	30	100%

Gráfico No. 4



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Menos de la mitad de los profesionales del derecho encuestados manifiestan que en los últimos dos años si han inscrito contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad

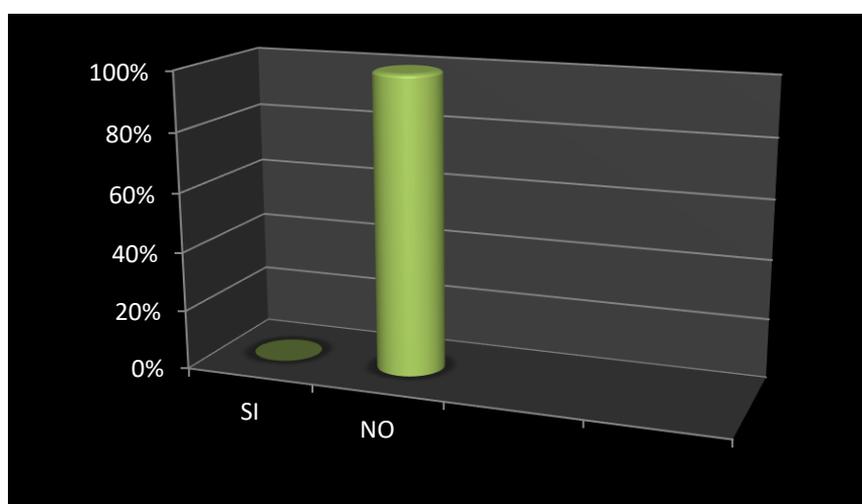
PREGUNTA 5

¿Considera usted que el Registro de la Propiedad brinda Seguridad Jurídica a sus Usuarios?

Tabla No. 5

SI	NO	%
0	50	100%

Gráfico No. 5



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Lo contundente de las respuestas dadas ante esta interrogante causa preocupación pues los cincuenta profesionales encuestados manifiestan que el registro de la Propiedad No brinda seguridad jurídica a sus usuarios.

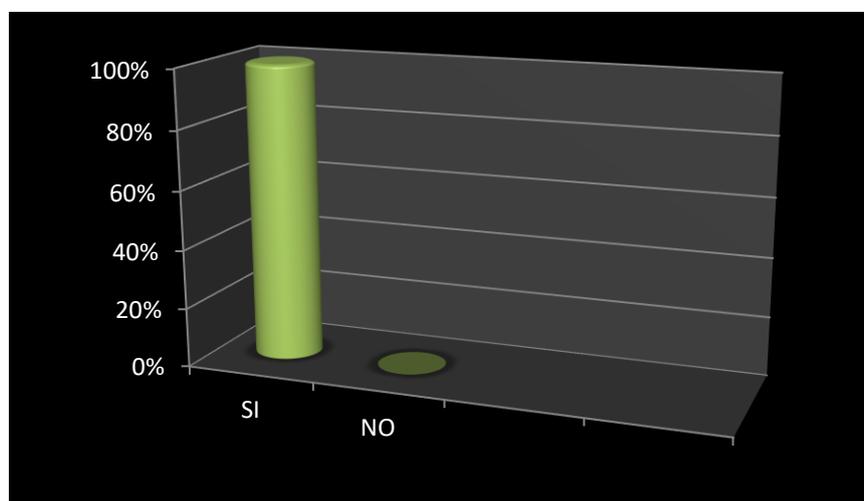
PREGUNTA 6

¿Considera que es necesario actualizar la Ley de Registro?

Tabla No. 6

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 6



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Personas con Discapacidad del Cantón Guaranda Provincia

Bolívar

ANÁLISIS: Los cincuenta encuestados rotundamente creen que la Ley Registral necesita una actualización inminente.

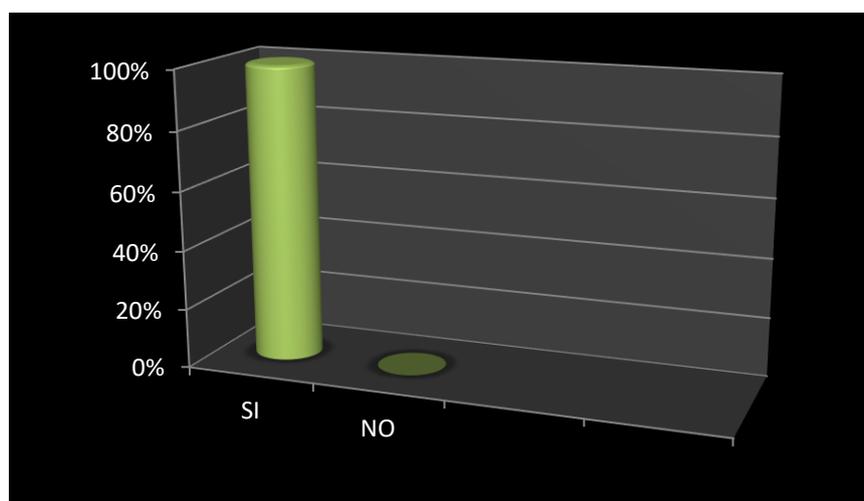
PREGUNTA 7

¿Cree usted que se debería regular de mejor manera los contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles?

Tabla No. 7

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 7



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Los cincuenta encuestados contestan afirmativamente con respecto a que si existe la necesidad de regular de mejor manera el contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles.

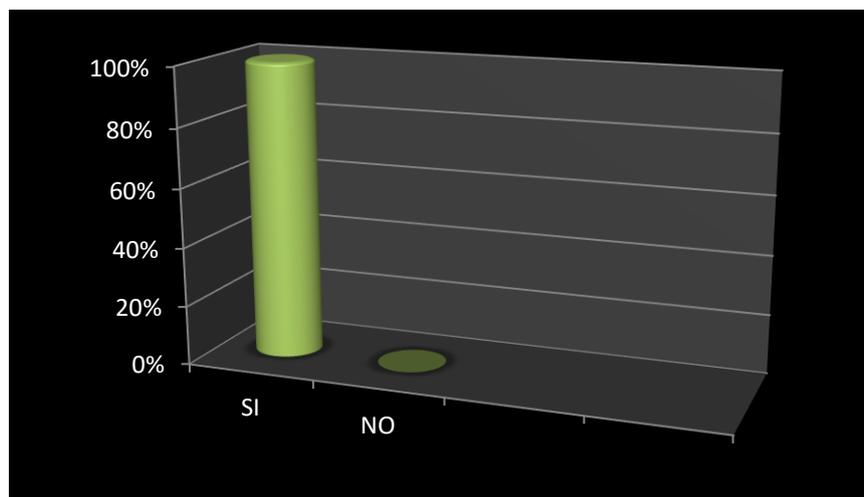
PREGUNTA 8

¿Considera usted que la voluntad de las partes es trascendental para definir las cláusulas de un contrato de promesa de compra venta de un bien inmueble?

Tabla No. 8

SI	NO	%
50	0	100%

Gráfico No. 8



Investigador: Jonathan David Gavilánez Carpio

Población: Abogados del Cantón Guaranda Provincia Bolívar

ANÁLISIS: Un si seguro y rotundo es la respuesta de los encuestados ante la interrogante planteada con respecto al hecho de que la voluntad de las partes es trascendental para definir las cláusulas de un contrato de promesa de compra venta de un bien inmueble.

Discusión

Toda vez que he procedido analizar, la doctrina, la ley se ha determinado el campo de acción del Derecho Registral en la legislación ecuatoriana; como este permite organizar, planificar el Registro de las propiedades de los bienes muebles e inmuebles de los ciudadanos, específicamente no por temas de organización, control y protección de la propiedad privada; creando historiales que permitan guiarse en el caso de presentarse algún inconveniente.

Se estableció además la importancia de la legalidad y la seguridad que brinda el derecho Registral como elemento constitutivo fundamental de la normativa estatal ecuatoriana, porque el derecho a la propiedad es un derecho humano que consta no solo en las normas internacionales, sino también en la legislación ecuatoriana desde la Constitución de la República hasta las demás leyes existentes establecidas para el efecto como es el caso del Código Civil y el Código de Comercio.

Además, realice un análisis doctrinario de lo que es la promesa de compra venta y que carácter y efectos tiene cuando esta se suscribe, especificando que en la legislación civil ecuatoriana no existe específicamente el contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles; pero a manera general se especifica las características de la promesa para que estas surtan efectos legales.

De la revisión legal se determina que la Ley registral no ha sido actualizada y que tiene grandes vacíos; pues fue promulgada el año de 1966 y desde aquel entonces no ha tenido ningún cambio y los Registros de la Propiedad la siguen utilizando; ahora bien, existe la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos cuya finalidad es crear y regular el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la ley es: garantizar la

seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías. Prácticamente se hace referencia al manejo de los datos públicos; pero en cuanto a formalidades, requisitos de cada uno de los instrumentos contractuales formales que se pueden inscribir nada dicen; estos se sobreentienden están constanding en la Ley Registral.

La breve revisión del Principio de legalidad nos da a la pauta de la importancia de la aplicabilidad del mismo en el derecho registral y por lo tanto la necesidad de que este conste en la normativa pertinente para brinda seguridad jurídica a los usuarios del Registro de la Propiedad y proteger el registro de sus datos.

De la investigación de campo se pudo evidenciar la básica e ínfima información que se brinda desde dentro del Registro de la Propiedad por parte de los funcionarios quienes únicamente se limitan a dar estricta información de lo que hacen sin ampliarla, sin plantear necesidades, sin establecer nudos críticos en la normativa, sin especificar posibles problemas que se presenten.

De la misma manera al realizar la investigación de campo con los abogados de la localidad sale a flote la inconformidad con el rol del Registro de la Propiedad y la necesidad emergente de actualización de la normativa; además se puntualiza mayoritariamente que es emergente insertar en ley la figura del contrato de promesa de compra venta; puesto que como ya lo habíamos anotado actualmente se lo suscribe constantemente para asegurar una futura y formal compra.

La legalidad de inscripción de los contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles podría decirse que se encuentra en el limbo ya que no se encuentra prescrita en ninguna ley y la prohibición de hacerlo tampoco y es de este argumento del que se

valen los Registradores para proceder; claro está también motivan su decisión en el hecho de que el contrato formalmente celebrado y que guarde los requisitos pertinentes constituyen ley para la parte soy por lo tanto hay que cumplirlas.

Una de las puntualizaciones importantes en cuanto a la legalidad de la inscripción de contratos de promesas de compra venta es que la autorización para proceder con la inscripción este inserta como clausula dentro del contrato para poder proceder.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

1. El Derecho Registral cumple un papel fundamental en el estado ecuatoriano, pues este concentra la normativa que regula los registros sobre las propiedades de la ciudad nos, brindándoles seguridad jurídica sobre sus actos y sobre su propiedad; constituye además el apoyo al control de la propiedad a nivel local y a nivel nacional
2. La normativa que regula a los Registros de la Propiedad que es la Ley Registral no ha sido revisada desde hace décadas, razón por la cual existen varios vacíos legales; más sin embargo si existe la Ley Orgánica del sistema Nacional de Registro de Datos Público, esta es de carácter general y no especifica ciertos aspectos como el caso de las inscripciones de las promesas de compra venta de bienes inmuebles, las que muchas veces traen consigo inconvenientes.
3. El Registro de la Propiedad si bien tiene “autonomía”, depende tanto de los Gobiernos Autónomo Descentralizados como de la Dirección Nacional de Registros Públicos; no tiene una ley propia que delimite sus competencias en casos e reclamos o inconformidades; además es necesario que su estructura sea con independencia porque los Municipios ya cuentan con una Dirección de Catastros y el Registro de la Propiedad tiene una connotación diferente.

Recomendaciones

1. Se recomienda a la Asamblea Nacional una revisión de la Ley registral para que esta se actualizada conforme las necesidades actuales de la ciudadanía que requiere de más prolijidad y seguridad en que sus datos sean resguardados legalmente y que estos únicamente solo varíen por efectos de su voluntad o autorización
2. Al Gobierno autónomo Descentralizado del cantón Guaranda; llevar un control un tanto más disciplinado de las actuaciones del registro de la Propiedad, capacitando continuamente a su personal, estructurando un manual de funciones que le permita establecer el rol de cada funcionario dentro del Registro; lo que permitirá trabajar organizadamente ya tender al público de manera segura.
3. A la Universidad Estatal de Bolívar, Carrera de Derecho realizar investigaciones y eventos de capacitación en derecho registra que tanta falta le hacen a los funcionarios del Registro de la Propiedad del Cantón Guaranda como a los notarios y abogados del Cantón para mejorar su actividad profesional.

BIBLIOGRAFÍA

- ARIAS, F. (2006). El proyecto de Investigación. (5ta. ed.). Caracas. Episteme.
- ASTUDILLO, M. (2009). Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia. Universidad del Azuay Cuenca
- ATIENZA, Manuel. (2003). *El sentido del derecho*, 2a. ed., Ed. Ariel, España.
- ÀVILA, F. (2017). El Registrador de la Propiedad y la Impugnación de las Negativas de Inscripción. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ambato.
- CABANELLAS, G. (1993). Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires Argentina.
- FLORES Gomes González, Fernando y CARVAJAL Moreno, Gustavo, (1986). Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Porrúa, Vigésima quinta Edición, México.
- GUEVARA, R. (1988). Concepto de Derecho Registral. Derecho Registral. 3° Edición. Editorial Ojeda. Lima.
- HERNÁNDEZ, R., FERNÁNDEZ, C. y BAPTISTA, P. (2014). Metodología de la investigación. México: Mc Graw Hill.
- MAYA, W. (2015). El proceso constitucional en la nueva granada. origen, antecedentes y evolución. Universidad Nacional de Educación a Distancia. Bogotá.
- OCHOA, Alfonso.
<https://www.tfja.gob.mx/investigaciones/historico/pdf/laindefiniciondelderecho.pdf>.
- ORBE, H. (Derecho Registral Contemporaneo. Púdeleco Editores. Guayaquil.
- PÉREZ., B. (2000). Derecho Registral- Editorial Porrúa, México

- PÉREZ, R. (2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la Propiedad del cantón Biblián.
- ROJAS, B. (2010). Investigación cualitativa. (2ª ed.). Caracas. Fedupel.
- SERRANO, G. (2016). Los registros en el Ecuador. [Página web en línea]. Consultado en 20 de octubre de 2020. Disponible en:
<https://www.revistajuridicaonline.com/1984/02/losregistros-en-el-ecuador/>
- SOLANO, M. (2002). Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Editorial Aranzadi. Madrid.
- SUÁREZ, S. (2018). Estudio de los avances alcanzados por la transformación registral desde el sistema privado hacia el sector público. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil.

LEXGRAFÍA

- Constitución de la República del Ecuador. 2008. Suplemento Registro Oficial 449.
- Código Civil. (2019) Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito.
- Código Orgánico General de Procesos. (2020) Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito
- Ley Registral.
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro Datos Públicos