



DOI: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v6i4.1523>

Ciencias social y política
Artículo de revisión

*Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho
registral en el Ecuador*

*Evolution, constitutionalization and outstanding characteristics of registry law in
Ecuador*

*Evolução, constitucionalização e características marcantes da lei de registro no
Equador*

José Eugenio Zambrano-Mendieta ^I

tigana14111269@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-9644-2377>

Kelvin Iván Dueñas-Zambrano ^{II}

kelvin_ivan@hotmail.es

<https://orcid.org/0000-0003-3699-146X>

Correspondencia: tigana14111269@hotmail.com

***Recibido:** 31 de agosto de 2020 ***Aceptado:** 29 de septiembre de 2020 * **Publicado:** 30 de octubre de 2020

- I. Magister en Derecho Civil y Procesal Civil, Abogado de los Juzgados y Tribunales de la Republica, Profesor de Educación Primaria Nivel Técnico Superior, Docente de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí Extensión Chone, Chone, Ecuador.
- II. Diploma Superior en Derecho Procesal Penal, Magister en Periodismo, Abogado de los Juzgados y Tribunales de la Republica, Licenciado en Ciencias de la Comunicación Especialidad Periodismo, Profesor de Educación Primaria Nivel Técnico Superior, Docente de la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí Extensión Chone, Chone, Ecuador.

Resumen

En este trabajo se tocan varios aspectos relacionados con el Derecho Registral. Comienza con una visión histórica del registro a través de diversas culturas como la romana y la egipcia, también se habla sobre algunas técnicas que contribuyen con las diferentes formas de llevar registros, de igual forma la importancia de la escritura como técnica de recolección de datos. En la investigación se hizo una retrospectiva del surgimiento del Estado moderno y las diferentes etapas de la conformación de la actual Constitución del Ecuador (2010). En el documento se recolectan algunos conceptos de Registros, sus principios en el Ecuador así como algunas características resaltantes.

Palabras claves: Derecho Registral; Registro; Constitución.

Abstract

In this work several aspects related to Registry Law are touched. It begins with a historical vision of the record through various cultures such as Roman and Egyptian, it also talks about some techniques that contribute to the different ways of keeping records, in the same way the importance of writing as a data collection technique. The research carried out a retrospective of the emergence of the modern State and the different stages of the formation of the current Constitution of Ecuador (2010). In the document some concepts of Registries are collected, their principles in Ecuador as well as some outstanding characteristics.

Keywords: Registry Law; Registration; Constitution.

Resumo

Neste trabalho vários aspectos relacionados ao Direito de Registro são abordados. Inicia-se com uma visão histórica do registro por meio de várias culturas como a romana e a egípcia, também fala sobre algumas técnicas que contribuem para as diferentes formas de registro, da mesma forma a importância da escrita como técnica de coleta de dados. A pesquisa realizou uma retrospectiva da emergência do Estado moderno e das diferentes etapas da formação da atual Constituição do Equador (2010). No documento são coletados alguns conceitos de Registros, seus princípios no Equador, bem como algumas características marcantes.

Palavras-chave: Direito de Registro; Registro; Constituição.

Introducción

El conocimiento de la evolución de los reglamentos que le dan forma a la estructura jurídica del Ecuador, así como los aspectos que los definen es de suma importancia a la hora de utilizarlos al argumentar sobre la aplicación de estos instrumentos en la práctica profesional así como en el ámbito educativo, tanto de pre o post grado en el territorio nacional.

De allí la importancia de escudriñar sobre este tema, que son de los más consultados al momento de ejercer el derecho y aplicar justicia en los diferentes casos, que por diversas causas van variando de complejidad y de diversidad, lo que obliga a dedicarle mucho tiempo y esfuerzo, el puede concluir en rotundo éxito para sus clientes o, por el contrario dejarlos en una situación desventajosa donde la justicia no esté presente.

Por ello, es necesario hacer un recorrido por la evolución histórica de estos derechos en el Ecuador y que, por sus orígenes españoles, tienen mucha similitud con leyes de otros países hermanos, no sólo en lo histórico, sino en su contenido siendo esto muy útil en el derecho internacional donde en muchos casos, los ciudadanos tienen intereses privados en sus lugares de origen, tomando en cuenta las constantes migraciones dentro y fuera del País.

Por lo antes afirmado, en este trabajo se abordará dos aspectos de suma importancia en lo referente a la transparencia de los derechos registrales, así como también en los aspectos sucesorales, ya que ambos están muy relacionados y la pulcritud al momento de aplicar estos derechos garantizan una gestión judicial justa y cristalina para todas las partes.

Ahora bien, basado en lo dicho por Lucas (2017) sobre el Derecho Registral, el cual lo engloba en todos los tipos de registros públicos que existen y que para poder analizar sus antecedentes se necesita abordar algunos hechos históricos sobre los registros anteriores utilizados, es especial los referentes a actos jurídicos, negocios jurídicos, personas y registro de bienes.

Por lo expuesto y para llevar a acabo esta investigación, se plantean las siguientes preguntas generadoras: ¿Cuál ha sido la evolución histórica del Derecho Registral en el Ecuador? ¿Cómo fue el proceso de inclusión del Derecho Registral en la Constitución ecuatoriana? ¿Cuáles son las características más resaltantes del Derecho Registral?

Metodología

Este tipo de investigación es exploratorio, pues según Arias (2006), los resultados esperados serán próximos a los objetivos de la investigación, es decir, una aproximación al problema. Por otro lado, el estudio es documental, pues trata de analizar, buscar, recuperar, criticar e interpretar datos secundarios obtenidos por otros investigadores expresados en forma impresa o digital y tienen como propósito final la aportación de nuevos conocimientos.

La investigación es cualitativa pues según Rojas (2010), está orientado al estudio del problema en un contexto colectivo y humano, donde es un fenómeno poco conocido y se aspira a lograr una perspectiva del contexto natural. De igual forma, el trabajo se diseñó de forma flexible, ya que permite optar por decisiones en el contexto a lo largo del desarrollo de la investigación.

Como la intención de la investigación es promover un cambio en la percepción del problema, el enfoque y el análisis son críticos, para darle a los ecuatorianos y al público en general, no solamente lo que dicen las leyes, sino su aplicabilidad y alcance. Rojas (2010).

Desarrollo

Evolución

Lucas (2017), explica que el Derecho Registral consta de todos los registros públicos existentes, lo que quiere decir que para analizar sus antecedentes, 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.

Lucas (2017), afirma que para comprender el surgimiento del Derecho Registral como elemento autónomo del derecho, es necesario profundizar en aportes que otras culturas han aportado en este derecho en específico. Sin embargo, este autor afirma que este derecho se puede discutir según el punto de vista jurídico que necesite estudiar el registro, siendo importante mencionar a algunos

"registros" o formas de garantizar la eficiencia de los actos jurídicos implementados en la antigüedad, como también otras expresiones de publicidad registral.

El censo surgió por diversas necesidades y tiene su origen en la antigüedad y es sin duda el primer antecedente de registros de personas en la historia humana, por ende, es importante resaltar aspectos importante en la evolución de muchas culturas, siendo las primeras civilizaciones en utilizarlas fueron los egipcios, cerca del año 2750 a. C., los chinos por el año 2238 a.C y por último los hindúes, quienes realizaron en siglo cuarto de la era moderna, censos por razones fiscales y militares. Lucas (2017). Al respecto, Serrano (2016), afirma por su parte que el catastro como tal fue creado y desarrollado en la antigua Roma como un registro al tributo.

De igual forma, la invención de la escritura en Mesopotamia es crucial, tanto para la cultura humana como para el registro en general. Lucas (2017), explica que antes de la escritura, los conocimientos se transferían de forma oral, lo cual no garantizaba la precisión necesaria al momento de conservar la información dada. La escritura permitió la preservación de los conocimientos tal cual como fueron transmitido.

Entonces, continúa Lucas (2017), la invención de la escritura fue sin duda un gran logro de la inventiva humana y su proceso fue largo y complejo que se fue concretando a lo largo de los años. Una de las causas principales para esta tecnología fue el cambio de nómadas a sedentario del hombre, lo que hizo necesario usar sistemas o códigos para dejar grabadas situaciones cotidianas que merecían preservarse, como por ejemplo la contabilidad de alimentos, animales, miembros de los grupos, entre otras cosas, lo que degeneró en la invención de la escritura.

Por otro lado Pérez (2000), afirma que Grecia apporto los llamados mojones al derecho registral, los cuales eran colocados en propiedades gravadas con hipotecas, siendo esto una expresión de publicidad muy elemental, pero sin duda relevante para esa época.

González (citado por Pérez, 2000) reconocía a los oroi que eran los sillares donde se inscribían los débitos, fueron al principio simples mojones o termini di confine, y si más tarde los colocaron en los campos o por los alrededor de los edificios gravados con hipotecas, eran todo el tiempo medios de una forma de publicidad básica, noticias sin sanciones, sin condiciones indispensables para validar hipotecas para habilitarla contra terceros.

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

Con el advenimiento de la conquista, advierte Amaya (2015), los españoles establecieron en el nuevo continente el registro de los territorios con el mismo afán tributario, que ha sido pues el espíritu del establecimiento de los llamados “anotadores” quienes se encargaban de llevar los registros escritos de los territorios entregados a los colonizadores, quienes establecieron entre otros sistemas casi esclavistas como las mitas y los obrajes, mediante las cuales se hacía omnipresente el trabajo casi esclavizante al que eran sometidos los indígenas conquistados.

Por disposición de Simón Bolívar, cuando el territorio de la Audiencia de Quito formaba parte constituyente de la Gran Colombia, se crearon las Cortes y los Registros de la propiedad, que no incluían los mercantiles, entre ellos los del Departamento del Sur de Colombia, que es hoy Ecuador con territorio disminuido, creándose los Registros de Quito, Guayaquil y Cuenca, como pioneros de la etapa registral en el Ecuador. En la etapa republicana propiamente dicha, cabe resaltar que el Registro de la Propiedad de Guayaquil se creó en el año de 1825, e instaurado en el año 1826. (Amaya, 2015).

Ahora bien el hecho que 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. Esto coloca el Derecho Registral ecuatoriano un antecedente legal aplicada a todas las colonias de la América española y otros territorios de ultramar.

El Derecho español, es para el Derecho ecuatoriano es la base jurídica donde se basó las instituciones actuales de la Nación. El Derecho ibérico posee tanto antecedentes de registro inmobiliario como también registros tributarios, lo que hace indispensable tenerlo como referencia y base histórica del actual Derecho registral del Ecuador.

Ahora bien, 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

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

o anotaciones de partidas, los registros evolucionaron hasta los que hoy son utilizados. (Amaya, 2015).

Estos ensayos y errores su fueron definiendo al mismo ritmo que se fueron constituyendo los estados modernos. Lo que empieza a tener una legislación más local y enfocado a la conformación de los estados nacionales, por ello es ilustrativo dar una visión sobre el cómo llegó el Derecho Registral a la Constitución de Ecuador y para ello se hará un recorrido sobre la creación de las Constituciones modernas.

Al respecto Amaya, (2015), afirma que para comprender estos procesos de formación constitucional, hay que revisar el nacimiento mismo de los estados modernos europeos. Para este autor, los siglos XV al XVIII fueron el punto de partida de varios fenómenos económicos, políticos, filosóficos y sociales que dieron paso a la salida de la época oscurantista de los siglos anteriores y renacen las artes, la filosofía, la literatura y el humanismo, conjuntamente con el pensamiento político, el que adquiere nuevas dimensiones y las naciones salen del feudalismo y dan la bienvenida a las monarquías absolutistas.

Al respecto, Suárez (2018), explica que en la edad media, existía una relación entre las personas y la tierra que habitan y cultivan, este relación vino a conocerse como Derecho Germánico, donde se les entregaba en propiedad de las tierras ay de los vasallos a los señores feudales, quienes basaban su poder militar, económico y político en la cantidad de tierras que poseían.

A lo largo del oscurantismo esta relación de trabajo y social fue socavando el sistema feudal que trajo como consecuencia la búsqueda de otras formas más armónicas de gobernar y eso llega a su clímax cuando aparece varios cambios políticos.

Estos cambios políticos en Europa fueron impulsados básicamente por dos grandes corrientes, la ilustración y el renacimiento, donde sus ideas filosóficas orientaron el proceso para destruir el Un elemento común en Europa al terminar el siglo XIV fueron las crisis que se vivieron en diversos sectores y diversos países causadas por el fin del feudalismo como modelo económico y el advenimiento de la revolución industrial y el aumento sostenido de la población. Desde lo político, se fragmentó el poder constituido tornándose inestables lo que obligó a buscar nuevos modelos más centralizados con la capacidad de articular fuerzas distintas y poder fortalecer los modelos

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

monárquicos absolutistas que se estaban formando y esto permitió abonar el camino para la llegada de los estados modernos. (Amaya, 2015).

Suárez (2018), también expresa que para este período desde la ,mitad del siglo XIV hasta medianos del XVI surge el pensamiento renacentista, el cual se centra en la actitud de ser humano ante la vida y como protagonista de su destino y se convierte en el centro de desarrollo mundial.

Igualmente afirma que a partir del siglo XV surgen los estados reinos, cuyos reyes basaban su economía en los tributos y para establecerlos se creó el censo como forma de registro que permitía al monarca saber quién o quienes eran los dueños de la tierra y cuanto debían aportar como tributo a la corona, el catastro territorial dio a luz como respuesta a a la necesidad del Estado a recaudar fondos para su sustento.

Como ya comento anteriormente, el Ecuador está muy vinculada con los hechos históricos que, como provincia del reino español, sucedieron al momento de la formación de estos estados modernos y cómo fue su tránsito desde provincia dependiente de una metrópolis como España, pasando como miembro de la Gran Colombia hasta su actual estado de República independiente.

Al respecto Suárez (2018) informa que cuando llegaron los españoles a América, establecieron el registro de los territorios con mismo fin tributario a través de los llamados "anotadores", encargados de registrar los territorios otorgados a los conquistadores, quienes establecieron entre ellos sistemas semi esclavistas como los obrajes y mitas, por medio de los cuales se hacía omnipresente el trabajo esclavizante con que eran sometidos los habitantes originarios de esas nuevas tierras conquistadas.

Aunque en esos primeros tiempos la prioridad era la búsqueda de riquezas y que la tenencia de tierra era secundario, no era descuidada desde el punto de vista tributario, ya en 1539 por edicto del Rey Carlos I y Carlos III, se impuso unas pragmáticas contenidas en los Oficios de hipotecas y en las Contadurías de Hipotecas que se hicieron extensible a la América española den los años 1763 y 1768, dando inicio a una época de cambios para los habitantes originarios que a la fuerza asumieron los sistemas de control y registro establecidos desde España. (Suárez, 2018).

Simón Bolívar, como primer presidente de la Gran colombia, cuando la Audiencia de Quito era parte de esta unión bolivariana, se crearon Cortes y Registros de propiedad no incluyendo los mercantiles, donde se incluía los Departamentos del Sur de Colombia, actualmente Ecuador,

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

creándose los Registros de Quito, guayaquil y Cuenca, siendo estos pioneros de la etapa registral ecuatoriana. Luego, en 1825 se creó el Registro de Propiedad de Guayaquil, instaurándose en 1826. (Suárez, 2018).

Ya en la etapa republicana, entra en vigencia en 1861 el primer Código civil. Luego en 1939 aparece la cuarta edición del Código Civil ecuatoriano, remplazando al anotador de hipotecas por el Registrador de Propiedad como denominación del profesional encargado de registros. En esta etapa resalta la forma de Tradición del dominio y de los demás derechos reales que solamente se efectuaba la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la propiedad, previamente revisada la copia del título o la disposición judicial del caso.

También Suárez (2018) afirma que en la edición del código civil de 1950 se modifica lo referente a la sucesión intestada, eliminando el requisito de la posesión efectiva. Luego, en 1966, surge la Ley que rige hasta la actualidad los procesos registrales en el Ecuador, por medio del Decreto 1450 bajo la presidencia de Clemente Yerovi Induburu.

Ahora bien, para un Estado moderno, todos derechos deben ser garantizados por una Ley suprema, la cual debe regir para todos y donde se contengan todos Derechos que garantizan el funcionamiento de un país en todos su ámbitos, se trata de la Constitución, también conocida como la Carta Magna de todas las naciones.

Para comprender esto, es imperativo dar una mirada a la realidad constitucional de esa época, en especial los acontecimientos que precipitaron el surgimiento de repúblicas, como los ocurridos en Europa y en Estados Unidos, estos aportaron desde sus propios procesos en la construcción del pensamiento constitucional y en especial en Latinoamérica. (Amaya, 2015).

Sin duda que la constitución de los Estados Unidos tuvo una extraordinaria influencia en el desarrollo de los estados modernos. Amaya (2015), afirma que los norteamericanos diseñaron un modelo novedoso de estado independiente y pudo demostrar que el poder del pueblo debe estar por encima del poder monárquico, logrando un gran impacto en las demás naciones, sobre todo en Latinoamérica.

Según este autor, fue un hecho de importancia mundial que dio origen al mundo moderno de y que todos los estados pueden rastrear sus orígenes como nación libre hasta la revolución norteamericana.

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

Por esta afirmación, el legado de esta nación del norte, al proceso constitucional del Ecuador fue gigantesco, los criollos se apropiaron de estas ideas el modelo federal atrajo a las diversas provincias que aunque querían constituir como nación lo imaginaron como una gran confederación. Por ello Amaya (2015) asegura que fue el modelo republicano se conformó como el modelo ideal los países latinoamericanos (el autor se refiere al Nueva grana, pero esa afirmación se puede extrapolar a países como Ecuador y Venezuela) que rechazaban el sistema monárquico, y se constituye como bandera que defendió la causa independentista, así como a la teoría de la tridivisión de poderes, es decir, el sistema presidencia, la soberanía popular y la autonomía de los poderes públicos.

Francisco de Miranda, el precursor de la independencia, visitó Estados Unidos en 1783, casualmente el año del nacimiento del Libertador Simón Bolívar, y allí conoció todos los detalles de independencia estadounidense y estudió cada detalle de la guerra contra Inglaterra así como las estrategias utilizadas por los colonos y en especial a los cambios que adoptó el gobierno revolucionario, de igual forma investigó profundamente la nueva constitución de la mano de los fundadores. (Amaya, 2015)

Esta visión mirandina, se difundió por todas las provincias como Venezuela, Nueva Granada y Quito, para luego reflejarse en cada una de las constituciones surgidas en el proceso de formación constitucional.

Con respecto a España, aunque hubo importantes avances en la conformación de una Constitución española, tales como el Estatuto de Bayona de 1808, donde se trató de imponer a un Rey francés y de una u otra forma legalizarlo en el trono español. El contenido del Estatuto de Bayona causó en América un marcado espíritu independentista, el cual se vería reflejado en los diversos debates que se suscitaron entre los años 1810 y 1811. (Amaya, 2017).

Para este autor, en la constitución de Cádiz de 1810 se trató de cimentar las transformaciones de España donde se pensaba pasar de un sistema monárquico a uno constitucional y pasar así a un modelo de Estado enmarcado en una visión liberal, con soberanía nacional y con separación de Poderes.

Sin embargo estas no tuvieron mayor influencia en la Constitución, sin embargo el hecho de la abdicación de Fernando VII y el pueblo español se unió a una causa común, que consistía en

rescatar la Corona española para los borbones, hecho que despertó un sentimiento nacionalista de todas las clases sociales.

Amaya (2017) también hace referencia a la constitución surgida de la revolución francesa de manos de burgueses, la cual marcó un hito histórico en la humanidad, pues por primera vez, el pueblo ejerce directamente el poder y tiene el derecho de elegir a sus gobernantes, lo cuales durante la monarquía sólo podían ser los nobles y por medio del derecho divino de la sucesión.

Con esta Constitución se promulgan los derechos del hombre y se establece el pensamiento liberal burgués, todo esto a pesar de los rígidos controles establecidos por las autoridades peninsulares para evitar la entrada de documentos subversivos, los cuales empezaron a circular clandestinamente por las calles, alimentando con sus las mentes de los ilustrados indianos americanos.

Otra de las Constituciones que influyeron directamente en la conformación de la Constitución del Ecuador, fue la Constitución de Colombia, la que en la actualidad se le denomina Gran Colombia. Esto ocurrió en 1821 y fue promulgada en la ciudad de Cúcuta por estar equidistante de las antiguas capitales Caracas y Bogotá.

Con esta esta Constitución quedaron abolidas las constituciones de Venezuela y de la Nueva Granada. Colombia estaría dividida por los departamentos Venezuela, Quito y Cundinamarca. El primer presidente de esta nueva República fue el Libertador Simón Bolívar y la vicepresidencia recayó en Francisco Zea.

Definición y característica del derecho Registral

Al abordar el Derecho Registral, es necesario conocer algunos conceptos y así contextualizar los aspectos que lo rigen. Por ello Pérez (2018) lo define como un conjunto de reglamentos jurídicos que norma las relaciones entre ciudadanos y su fin es la publicidad registral, la cual no es otra cosa que el derecho que gozan los individuos de informarse de los actos de la cotidianidad pública y que brinda seguridad jurídica a los ciudadanos.

Por otro lado Solano (2002);, afirma que el Derecho Registral son las normas y principios que tienen como función regular la Constitución y publicidad incidiendo en el orden formal y material del estado Registral, las relaciones jurídicas y los derechos de la seguridad Social.

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

Guevara (1988), por su parte afirma que el Derecho Registral es una rama del Derecho conformada por varias normas jurídicas y principios registrales que regulan los registros públicos y su funcionamiento, las medidas precautorias, de los registros públicos y los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros con relación con terceros.

Pérez (2018), explica que el Derecho registral es una disciplina que estudia los mecanismos e instituciones que se encargan de la publicidad de los actos jurídicos relacionados a la ciudadanía y los bienes y así brindar seguridad jurídica, está compuesto por elementos de estudios como sistemas, principios, procedimiento registrales y organismos.

Según este autor, tomando el Derecho registral como disciplina, su contenido está conformado por elementos como los Sistemas Registrales establecidos por las leyes que pueden ser declarativos o constitutivos; Los Principios Registrales; Los Organismos Registrales creados por las leyes; Procedimientos necesarios para obtener publicidad; y Hechos y relaciones jurídicas tuteladas por el Derecho Registral y sus efectos jurídicos. (Pérez, 2018).

Astudillo (2009), por su parte afirma que existen diversos objetos o sujetos del Registral y pueden ser relativos a las personas, así como a los bienes, distinguiéndose en muebles e inmuebles que comprende el Derecho Registral Civil, el Mercantil y el Inmobiliario.

Ahora bien, el Derecho Registral abarca todos los principios generales que se aplican a las diferentes ramas del derecho, como también a toda regulación y estructura especial de los distintos tipos de registros existentes. Es básico entender que serán solamente las situaciones jurídicas contenidas en el Derecho Registral. (Lucas, 2017).

Por otro lado, Serrano (2016), afirma que actualmente existen multiplicidad y proliferación de registros públicos como tales. Existen los tradicionales registros de personas para determinados actos referentes a bienes, en particular de Registro Civil y de la propiedad de Inmueble, como otros registros referentes a actos y bienes, personas, donde se encuentran a cargo por funcionarios que logran cumplir fines idénticos en esencia, sin perjudicar a otros de carácter específico.

Este se le puede atribuir como causas inmediatas el aumento en la intervención de Administración Pública

En actividades no estatales, como en los casos de carácter industrial y comercial. Adicional a esto, como segunda causa se puede señalar el daño del derecho privado por parte de la Administración

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

Pública, la cual permite de esa forma los actos jurídicos y la publicidad de los hechos que favorece regular la constitución y el desenvolvimiento de sus relaciones. (Serrano, 2016).

Por otro, considera este autor, esta doctrina trata, por lo general de hacer distinción entre registro administrativo y registro jurídico, sin embargo cabe afirmar que todos los registros supone en sí una oficina pública, por tanto constituye consecuentemente un servicio público bajo la dirección de funcionarios públicos, conllevando a un procedimiento que se puede calificar de administrativo, aunque pudiera dejar implicación civil como el Registro Civil, afectando las relaciones jurídicas o entre particulares o entre particulares y la Administración.

Esto hace indudable que cualquier registro debería ser calificado de jurídico gracias a sus efectos, y de administrativo por su dependencia y estructura a la par. Esto deja sin efecto la indicada distinción que dicta la doctrina, ya que sean unos u otros, a la final siempre serán registrados.

En lo que se refiere a los principios registrales, Ávila (2017) señala que se deben destacar los determinados en la Ley Orgánica de Datos Públicos, tales como principio de obligatoriedad, responsabilidad de información, publicidad, acceso y confiabilidad y, el principio de rectificabilidad y a más de aquellos los principios de presunción de legalidad, tracto sucesivo y el de especialidad.

En Ley Orgánica de Datos Públicos se puede leer lo siguiente:

En el Art. 3, donde se refiere a la Obligatoriedad expresa que los hechos, actos, contratos o instrumentos que debas ser inscritos y/o registrados, así como la obligación de las registradoras o registradores a certificar y publicar os datos con las limitantes contempladas en la Constitución y la Ley; El Art. 4, se refiere a la Responsabilidad de la información. En este artículo se afirma que las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo; En el Art. 5 se lee sobre la Publicidad y afirma que el Estado pondrá en conocimiento de la ciudadanía la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador

Art. 6. En este se habla sobre la accesibilidad y la confidencialidad y asegura que los datos de carácter personal son confidenciales, tales como: ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales. Por su parte, en el Art. 7 de la misma Ley destaca la Presunción de Legalidad y dicta que la certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial; Art. 8 habla sobre la Rectificabilidad. y señala que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señala.

En lo referente al Ecuador, Serrano (2016), afirma que en Derecho Registral se puede observar el Registro a la Propiedad, que consiste en inscribir los instrumentos públicos, títulos y otros documentos que la Ley exige permitiendo su inscripción en los registros correspondientes.

También se constituye el registro como medio de transición del dominio de los bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos, tal como se contempla en el Código Civil en su Artículo 721; de igual forma Da publicidad a los actos y contratos que trasfiere el dominio de los mismo bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a estos dominios; Por otro lado, garantiza la seguridad y la autenticidad de los títulos, documentos e instrumentos públicos con la necesidad de registrar; De igual forma, habilita los documentos que deben inscribirse para poder valer en juicio y fuera de él. Serrano (2016) explica que para ello, se debe crear en cada Cantón una oficina bajo la tutela de un Registrador, donde se llevarán los registros de las inscripciones referidas.

Para llevarse el registro, se hace a través del Repertorio que tiene como objeto anotar los documentos cuya inscripción se solicite y los registros parciales. En los registros que llevan los Registrados, se deben inscribir las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ello hubieren hecho. (Serrano, 2016)

Conclusiones

El estudio realizado sobre la evolución, la constitucionalización del Derecho Registral y sus características dejan claro y explica por sí mismo que el conocimiento de la historia sobre el Derecho permite sin duda, contextualizar la conexión existente entre la visión jurídica afines con la ecuatoriana, pues queda claro las raíces indisolubles con otras naciones, incluso con aquellas que no se comparte el lenguaje, como ocurre con los Estados Unidos o Francia.

También ayuda a entender la importancia de los registros en las diferentes culturas a través de la historia y además deja claro la importancia que tú el registro de propiedades, en censo y la contabilización de los productos y servicios en diferentes épocas de la historia en el desarrollo de la escritura y la memoria histórica para con estos pueblos.

De igual forma, el trabajo muestra, de forma sencilla y clara las características del registro en el Ecuador, así como entender en qué consisten los principios registrales y su vinculación con el acto en sí de registrar cualquier documento que necesite hacerlo para su legalización.

Por otro lado, la investigación debe servir como un aporte a la comprensión de los procesos legales que el ciudadano que habite en el Ecuador, en algún momento de su vida tendrá la obligación de realizar y esto se puede lograr, ya sea de forma directa, es decir, que se estudie directamente este artículo, por indirectamente a través de docentes o especialistas en derecho de forma educativa.

Referencias

1. Amaya, W. (2015). El proceso constitucional en la nueva granada. origen, antecedentes y evolución. Universidad Nacional de Educación a Distancia. Bogotá.
2. Arias, F. (2006). El proyecto de Investigación. (5ta. ed.). Caracas. Episteme.
3. Astudillo, M. (2009). Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia. Universidad del Azuay
4. . Cuenca
5. Àvila, F. (2017). El Registrador de la Propiedad y la Impugnacion de las Negativas de Inscripción . Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ambato.
6. Constitución de la República del Ecuador (2008). [Página web en línea]. Disponible en: <https://www.cec-epn.edu.ec/wp-content/uploads/2016/03/Constitucion.pdf>

7. Guevara, R. (1988). Concepto de Derecho Registral. Derecho Registral. 3° Edición. Editorial Ojeda. Lima.
8. Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010). [Página web en línea]. Disponible en: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-10/LEY%20SINARDAP.pdf> Quito
9. Lucas, V. (2017). Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera. Universidad Rafael Landívar. Guatemala.
10. Pérez., B. (2000). Derecho Registral- Editorial Porrúa, México
11. Pérez, R. (2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la Propiedad del cantón Biblián.
12. Rojas, B. (2010). Investigación cualitativa. (2ª ed.). Caracas. Fedupel.
13. 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/los-registros-en-el-ecuador/>
14. Solano, M. (2002). Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Editorial Aranzadi. Madrid.
15. 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.