

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Cancelación de inscripciones a petición de parte.
Base legal	Constitución de la República Art. 226.- 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Ley de Registro Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble. Sentencia de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia publicada en el Suplemento del Registro Oficial 211 de 14 de junio de 1999 Quito, 24 de marzo de 1999; las 09h30. VISTOS: Luis Alberto Villarroel Calvopiña demanda a Humberto Licta Vega, María Rosa Chugchilan, Fausto Elicio Benítez y Josefa Guadalupe Navarrete la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pujilí de la escritura pública de compraventa otorgada por los cónyuges Humberto Licta Vega y María Rosa Chugchilan, a favor de Fausto Elicio Benítez y

	Josefa Guadalupe Navarrete inscripción realizada el 21 de agosto de 1995. [...] Cita como normas de derecho infringidas en la sentencia los artículos 11, numeral, 3 y 53 de la Ley de Registro de la Propiedad y los artículos 277 y 278 del Código de Procedimiento Civil. [...] Corresponde entonces al Tribunal de Casación examinar, a base de los hechos considerados como ciertos en la sentencia, sobre la falta de aplicación, aplicación indebida o errónea interpretación de los artículos citados por el recurrente como transgredidos en la sentencia, los mismos que textualmente dice: artículo 11 "Son Deberes y Atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la ley debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes ... 3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón". El artículo 53: "El registrador no cancelará la inscripción sino a solicitud de parte o con orden judicial, pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble". Confrontada la sentencia con las normas transcritas se advierte: que en ella en ninguna forma se ha violado el artículo 11 numeral 3 de la Ley de Registro de la Propiedad, que tiene correspondencia con el artículo 722 del Código Civil, por la razón expuesta anteriormente de que en la sentencia se da por cierto de que el inmueble está ubicado en el cantón Pujilí. Asimismo el artículo 53 ibídem no tiene vinculación jurídica alguna con el caso sub lite, puesto que las partes sustanciales de la relación de la compraventa: vendedores y compradores no han solicitado la cancelación de la inscripción, ni menos, lo ha ordenado Juez competente. El que pretende la cancelación mediante el presente juicio es un tercero, que es el actor, pretensión que ha sido negada en sentencia de primera instancia, confirmada por el superior.
Consideraciones	La Ley de Registro ordena que las inscripciones se cancelarán "a solicitud de parte o por orden judicial". De la sentencia transcrita se colige que la "solicitud de parte" prevista en el artículo 53 de la Ley de Registro consiste en la solicitud de "las partes sustanciales de la relación", y no solamente de una de ellas o de terceras personas.
Conclusión	La cancelación de una inscripción a petición de parte sólo será

	procedente si es requerida por todas las partes que otorgaron el instrumento o por las partes sustanciales de la relación.
--	--