

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

Tema	Publicidad registral de plazos legalmente establecidos y que han terminado.
Base legal	Constitución de la República del Ecuador Artículo 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. Artículo 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación. Código Civil Art. 1.- La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite. Art. 7.- [...] 18. En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración. Art. 8.- A nadie puede impedirse la acción que no esté prohibida por la ley. Art. 18.- [...] 1. Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu. Ley de Registro Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y

	demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: [...] b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio [...]. Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: [...] e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley [...]. Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos Art. 4.- Responsabilidad de la información.- 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. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información. Art. 9.- De las certificaciones.- La certificación registral, constituye documento público y se expedirá a petición de la interesada o interesado, por disposición administrativa u orden judicial.
Consideraciones	Existen leyes que determinan prohibiciones de enajenar de inmuebles por un plazo determinado a partir de la inscripción del título en los registros de la propiedad. Se han producido inquietudes respecto a la publicidad de las prohibiciones de enajenar en los certificados que emite el Registro de la Propiedad cuando el plazo legal de prohibición ha fenecido.
Conclusión	Las leyes permiten, prohíben o mandan. Los títulos de los inmuebles afectados por una prohibición de enajenar legal contienen, expresa o

tácitamente, incorporada la norma.

Los registradores de la propiedad deben publicitar aquello que la normativa dispone que sea publicitado. Las disposiciones que limitan el dominio de inmuebles se encuentran incluidas en las limitaciones al dominio que deben ser publicitadas.

Evidentemente, si la limitación al dominio es inexistente o ha perdido vigencia, los registradores de la propiedad deben abstenerse de publicitarla.

Publicitar una limitación al dominio que carece de sustento afectaría la seguridad jurídica y la tutela de derechos por medio de la certificación publicitaria, y se encontraría en oposición a la situación y realidad jurídica de un inmueble o de su propietario.

Consecuentemente, en aquellos casos en que ha transcurrido el plazo legal de prohibición de enajenar, la prohibición de enajenar no debe ser publicitada en razón de que el plazo se ha cumplido y, por tanto, la limitación al dominio no se encuentra vigente.