

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

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Tema</b></p>       | <p>Requisitos para la inscripción de las minutas firmadas por las partes, especificadas en el artículo 43 de la Ley de Registro.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Base legal</b></p> | <p><b>Código Orgánico General de Procesos</b></p> <p>Art. 213.- Prevalencia de la escritura matriz y la copia. Si hay alguna variación entre la copia y la escritura matriz prevalecerá lo que esta contenga.</p> <p><b>Ley de Registro</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;</li> <li>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; y,</li> <li>c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.</li> </ul> <p>Art. 43.- La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales, solo podrá suplirse por escritura pública.</p> <p>La falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos.</p> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p><b>Ley Notarial</b></p> <p>Art. 35.- Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el (sic) instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Consideraciones</b> | <p>Se han presentado inquietudes respecto de los casos en los que se inscribirán las minutas especificadas en el artículo 43 de la Ley de Registro, considerando que el texto de las minutas no puede modificar el texto de las escrituras públicas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Conclusión</b>      | <p>El artículo 43 de la Ley de Registro ordena que la falta de un requisito legal en los títulos “solo podrá suplirse por escritura pública”. También que señala que las omisiones en determinadas escrituras se enmendarán con “minutas firmadas por las partes”.</p> <p>Al respecto, en primer lugar debe notarse que la omisión de la que trata el artículo 43 no puede tratarse de un requisito legal porque ello solo puede suplirse con otra escritura pública. Por tanto, todas las omisiones de requisitos legales no pueden ser suplidas con minutas.</p> <p>Con base en la conclusión anterior, quedan sumamente reducidas, sino extinguidas, las omisiones que podrían suplirse con una minuta. Ahora bien, las normas transcritas establecen la prevalencia de la matriz sobre otros documentos. Suponiendo que una minuta que suple la omisión de una escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad, habría una contradicción entre esa inscripción y la matriz. Siendo que la matriz prevalece por sobre la minuta, la minuta carecerá de legitimidad en cuanto sea contrapuesta con la matriz. Además, el texto contradictorio entre la matriz y la minuta impedirá al Registro de la Propiedad cumplir con la obligación prevista en la letra c) del artículo 1 de la ley de Registro que dispone que uno de los objetos de la inscripción es “Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse”.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Por lo expuesto, con el propósito de cumplir con la normativa aplicable y garantizar la seguridad de los títulos inscritos, el Registro de la Propiedad se abstendrá de inscribir minutas que modifiquen una escritura pública. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|