



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

FACAE

CARRERA: DERECHO

INFORME FINAL DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN

CURRICULAR, MODALIDAD SEMIPRESENCIAL

TEMA:

**“EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS
DE COMPRAVENTA PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO EN EL
AÑO 2022”**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de ABOGADO DE LA
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Línea de investigación: Desarrollo social y del comportamiento humano

Autor: ANA MERCEDES DÍAZ TANICUCHÍ

Director: Dr. LUIS ADRIÁN CHILQUINGA JARAMILLO Msc.

Ibarra – 2023



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN
A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento del Art. 144 de la Ley de Educación Superior, hago la entrega del presente trabajo a la Universidad Técnica del Norte para que sea publicado en el Repositorio Digital Institucional, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

| | | | |
|---|---|--------------------|------------|
| DATOS DE CONTACTO | | | |
| CÉDULA DE IDENTIDAD: | 1002100061 | | |
| APELLIDOS Y NOMBRES: | DIAZ TANICUCHI ANA MERCEDES | | |
| DIRECCIÓN: | CALLE ANTONIO DE CARVAJAL 1-40 Y ANTIGUA VÍA A URCUQUÍ | | |
| EMAIL: | amdiazt@utn.edu.ec | | |
| TELÉFONO FIJO: | 602608 | TELF. MOVIL | 0998274621 |
| DATOS DE LA OBRA | | | |
| TÍTULO: | EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO EN EL AÑO 2022 | | |
| AUTOR (ES): | DIAZ TANICUCHI ANA MERCEDES | | |
| FECHA: AAAAMMDD | 19-07-2023 | | |
| SOLO PARA TRABAJOS DE TITULACIÓN | | | |
| PROGRAMA: | <input checked="" type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO | | |
| TITULO POR EL QUE OPTA: | ABOGADO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR | | |
| DIRECTOR: | Dr. LUIS ADRIÁN CHILIQUE JARAMILLO Msc. | | |

2. CONSTANCIAS

La autora manifiesta que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto la obra es original y que es la titular de los derechos patrimoniales, por lo que asume la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 25 días del mes de septiembre de 2023

LA AUTORA:



Ana Mercedes Díaz Tanicuchi

CERTIFICACIÓN DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTERGRACIÓN CURRICULAR

Ibarra, 23 de Julio de 2023

DR. CHILQUINGA JARAMILLO LUIS ADRIÁN. MSC

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICA:

Haber revisado el presente informe final del trabajo de Integración Curricular, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Universidad Técnica del Norte; en consecuencia, autorizo su presentación para los fines legales pertinentes.

LUIS ADRIAN
CHILQUINGA
JARAMILLO

Firmado digitalmente
por LUIS ADRIAN
CHILQUINGA
JARAMILLO
Fecha: 2023.07.23
14:05:55 -05'00'

(f)

DR. CHILQUINGA JARAMILLO LUIS ADRIÁN.MSC

NOMBRE DEL DIRECTOR

C.C.: 1001459138

APROBACIÓN DEL COMITÉ CALIFICADOR

El Comité Calificado del trabajo de Integración Curricular “EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO EN EL AÑO 2022” elaborado por ANA MERCEDES DÍAZ TANICUCHÍ, previo a la obtención del título de ABOGADA, aprueba el presente informe de investigación en nombre de la Universidad Técnica del Norte:

**LUIS ADRIAN
CHILQUINGA**

Firmado digitalmente por
LUIS ADRIAN
CHILQUINGA JARAMILLO
Fecha: 2023.07.23
14:06:44 -05'00'

(f): **JARAMILLO**

DR. CHILQUINGA JARAMILLO LUIS ADRIÁN.MSC

Nombre del Director

C.C.:1001459138



HUGO PATRICIO
TORRES ANDRADE

(f):.....

AB. HUGO PATRICIO TORRES ANDRADE. MSC

Nombre del Asesor

C.C.:1714508700

DEDICATORIA

A mi madre, por ser el pilar más importante, por demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional.

A mi hija, eres y serás lo más importante en mi vida, hoy he dado un paso más para servir de ejemplo a la persona que más amo en este mundo, y que este logro sirva de herramienta para guiar cada uno de tus pasos.

AGRADECIMIENTO

Deseo reconocer y expresar mi gratitud a los catedráticos de la Carrera de Derecho de la Facultad Ciencias Administrativas y Económicas de la Universidad Técnica del Norte, quienes supieron guiarme y transmitirme su conocimiento. Merecen una mención especial mi tutor, el Dr. Luis Adrián Chiliquina Jaramillo Msc., por haberme guiado de manera acertada en la elaboración del presente informe final de trabajo de integración curricular; y mi asesor, el Abg. Hugo Patricio Torres Andrade Msc., por compartir conmigo su experiencia y guiarme de la mejor manera para concluir este trabajo.

Del mismo modo, quiero expresar mi más sincero agradecimiento al Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Otavalo, Institución que me ha permitido desarrollarme profesionalmente. De entre sus miembros, merece un agradecimiento especial el señor Registrador, Dr. José Javier Riofrío Suárez Msc., por su guía y apoyo permanentes durante el desarrollo de este trabajo.

RESUMEN EJECUTIVO

Una vez que se ha realizado la compraventa de un bien inmueble ante un Notario, mediante escritura pública, la legislación ecuatoriana prescribe la obligación de proceder a inscribir la misma en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se ubica dicha propiedad con el fin de acreditar al nuevo propietario y así perfeccionar el contrato para que pueda surtir los efectos jurídicos pertinentes. El proceso que se sigue para el efecto consta en la Ley del Registro, en algunas disposiciones del Código Civil y en varias resoluciones de la Dirección Nacional del Registro de Datos Públicos (DINARP). Sin embargo, pese a dichas disposiciones en el Registro de la Propiedad del Cantón Otavalo (RPMCO) no existiría unidad de criterio entre los inscriptores – servidores públicos delegados del Registrador para realizar el proceso de inscripción y de los cambios de propietario de un bien inmueble – lo que podría atentar contra el derecho a la seguridad jurídica, que se caracteriza por la certeza del ciudadano de que se cumplirá lo previsto en la ley. El presente trabajo reflexiona sobre dicha posibilidad y, para ello, se lo abordó desde un enfoque cualitativo a través de una investigación documental y bibliográfica, así como entrevistas a diferentes profesionales del Derecho expertos en materia registral.

Palabras claves: Compraventa, Registro de la Propiedad, seguridad jurídica, inscripción, contrato, propiedad.

ABSTRACT

Once the sale of real estate property has been made before a notary, by means of a public deed, Ecuadorian legislation prescribes the obligation to proceed to register it in the Property Registry of the canton where said property is located in order to accredit the new owner and thus perfect the contract so that it can have the pertinent legal effects. The process followed for this purpose is contained in the Registry Law, in some provisions of the Civil Code and in various resolutions of the National Directorate of Public Data Registry (DINARP). However, despite these provisions in the Property Registry of the Otavalo Canton (RPMCO) there would be no unity of criteria among the registrants - public servants delegated by the Registrar to carry out the registration process and changes of ownership of real estate - which could undermine the right to legal certainty, which is characterized by the citizen's certainty that the provisions of the law will be complied with. The present work reflects on this possibility and, for this, it was approached from a qualitative approach through documentary and bibliographic research, as well as interviews with different legal professionals who are experts in registration matters.

Keywords: Sale, Land Registry, legal certainty, registration, contract, property.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 15 |
| 1. ANTECEDENTES..... | 15 |
| 2. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN..... | 18 |
| 3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN..... | 20 |
| OBJETIVOS: | 22 |
| CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO | 23 |
| 1.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA | 23 |
| <i>1.1.1. El contrato de compraventa.....</i> | <i>23</i> |
| <i>1.1.2. El Registro de la Propiedad.....</i> | <i>30</i> |
| <i>1.1.3. La seguridad jurídica.....</i> | <i>39</i> |
| 1.2. FUNDAMENTACIÓN EMPÍRICA | 40 |
| 1.3. ASPECTOS NORMATIVOS..... | 42 |
| <i>1.3.1. Sobre el contrato de compraventa</i> | <i>42</i> |
| <i>1.3.2. Sobre el Registro de la Propiedad.....</i> | <i>46</i> |
| <i>1.3.3. Sobre la seguridad jurídica</i> | <i>53</i> |
| CAPÍTULO II: MATERIALES Y MÉTODOS..... | 56 |
| 2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN..... | 56 |
| 2.2. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN | 56 |
| <i>2.2.1. Método bibliográfico – documental.....</i> | <i>56</i> |
| <i>2.2.2. Método analítico – sintético.....</i> | <i>57</i> |
| <i>2.2.3. Método hermenéutico.....</i> | <i>57</i> |
| <i>2.2.4. Método inductivo – deductivo.....</i> | <i>57</i> |

| | |
|--|------------|
| 2.3. TÉCNICAS O INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN | 58 |
| 2.3.1. <i>Entrevistas</i> | 58 |
| 2.3.2. <i>Revisión documental</i> | 58 |
| 2.3.3. <i>Análisis general de casos</i> | 58 |
| 2.4. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN Y/O HIPÓTESIS | 59 |
| 2.5. PARTICIPANTES | 59 |
| CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN | 62 |
| 3.1. PRINCIPALES RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN..... | 62 |
| 3.1.1. <i>Resultados de las entrevistas</i> | 62 |
| 3.1.2. <i>Análisis general de los casos</i> | 144 |
| 3.1.2.1. <i>Escrituras con nota devolutiva</i> | 145 |
| CONCLUSIONES..... | 148 |
| RECOMENDACIONES..... | 150 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 151 |
| ANEXOS..... | 160 |
| ANEXO 1..... | 161 |
| ANEXO 2..... | 162 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| Tabla 1 Tipos de contratos | 25 |
| Tabla 2 Etapas del procedimiento registral | 35 |
| Tabla 3 Tipos de folio | 48 |
| Tabla 4 Requisitos para la compraventa, según la DINARP | 50 |
| Tabla 5 Solicitudes de inscripción de bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo | 59 |
| Tabla 6 Documentación seleccionada en el año 2022 para análisis de inscripción | 61 |
| Tabla 7 Respuesta pregunta 1 | 62 |
| Tabla 8 Respuesta pregunta 2 | 66 |
| Tabla 9 Respuesta pregunta 3 | 71 |
| Tabla 10 Respuesta pregunta 4 | 75 |
| Tabla 11 Respuesta pregunta 5 | 80 |
| Tabla 12 Respuesta pregunta 6 | 84 |
| Tabla 13 Respuesta pregunta 7 | 88 |
| Tabla 14 Escrituras de compraventa inscritas sin ninguna observación | 92 |

| | |
|---|-----|
| Tabla 15 Negativa | 103 |
| Tabla 16 Escrituras devueltas con observaciones y posteriormente inscritas..... | 105 |
| Tabla 17 Escrituras devueltas con observaciones y cuya inscripción no llegó a concretarse | 134 |
| Tabla 18 Otros..... | 139 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|-----|
| Figura 1 <i>Cuál es la finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad.....</i> | 65 |
| Figura 2 <i>Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad.....</i> | 70 |
| Figura 3 <i>Qué ocurre en caso de incumplir con dichos requisitos</i> | 74 |
| Figura 4 <i>Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo</i> | 79 |
| Figura 5 <i>Cree que es necesario regular de mejor manera el procedimiento para inscribir contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo ¿Por qué?</i> | 83 |
| Figura 6 <i>Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo ¿Por qué?</i> | 87 |
| Figura 7 <i>Qué tipos de responsabilidad tiene el servidor público que inscribió una escritura pública de compraventa y esta es declarada nula posteriormente.....</i> | 91 |
| Figura 8 <i>Análisis general de los casos.....</i> | 144 |
| Figura 9 <i>Escrituras con nota devolutiva.....</i> | 145 |

INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes

Algunas investigaciones reflexionan sobre la relación entre la seguridad jurídica y la vigencia de varios tipos de contratos, especialmente los de compraventa. Carrión Jaramillo (2013), en su tesis titulada: “La falta de seguridad jurídica en el contrato de compraventa con condición suspensiva de pacto de retroventa en lo referente, al plazo y precio convenidos generan un grave riesgo en el patrimonio del vendedor”, sostenía que en Ecuador no existen normas legales suficientes que permitan regular el contrato de compraventa cuando se estipula una cláusula de retroventa, impidiendo al vendedor poder recuperar el bien por esta vía y forzándole a emplear mecanismos judiciales para el efecto, situación que es aprovechada principalmente por los prestamistas a fin de asegurar – a su criterio – de forma abusiva, el cumplimiento de la obligación.

Por otra parte, Correa Jiménez (2020) en su artículo científico titulado: “La doble regulación de la compraventa en el derecho privado ecuatoriano: una dualidad innecesaria”, sostiene que este tipo de actos jurídicos poseen doble base legal, pues se rigen tanto por las disposiciones del Código Civil como por las del Código de Comercio. En este sentido, afirma que dicha forma de regulación resulta “innecesaria y genera mayor incertidumbre entre las partes respecto de varios elementos, como el perfeccionamiento de sus contratos, las obligaciones que deben enfrentar y el contingente de acciones que podrían disponer o enfrentar” (p. 110).

Ante esto, Arellano (2022), en su publicación: “Derecho Notarial y Seguridad Jurídica”, hace énfasis en el rol de notario como garante de la seguridad jurídica al momento de pactar y suscribir el contrato pues “[l]os Notarios, en cuanto delegatarios de una parte de la soberanía

del Estado, deberán ejercer su función pública, controlando de manera imparcial, independiente, y responsable, la legalidad de los actos y negocios que se celebran mediante su autorización” (párr. 5). En este sentido también sostiene que:

Todo acto o contrato que se celebra ante un notario público, no solo que nos da la certeza de la comparecencia de las partes, el examen de capacidad que realiza el notario antes de la suscripción o la celebración del contrato o del acto, sino que también tiene la obligación de dar a conocer los efectos y resultados jurídicos del mismo, lo que sin duda evita conflictos posteriores. (Arellano, 2022, párr. 7)

Sin embargo, el rol de garante de la validez legal del contrato de compraventa no radica únicamente en el Notario, sino también el Registrador de la Propiedad, quien “no es un simple anotador de inscripciones [pues] el legislador nacional le ha encomendado de tutelar la validez de los títulos y negocios jurídicos que se le presentan para la inscripción” (Parraguez Ruiz, 2020, pág. 448).

De allí que conviene hacer dos precisiones: i) la tradición del bien inmueble – por el medio que sea – aunque se haya perfeccionado con la entrega del mismo no surte efecto si no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón donde este se localiza; y, ii) El Registrador de la Propiedad estaría facultado para realizar un control de forma y fondo sobre el contrato de compraventa celebrado a fin de evaluar si cumple con los requisitos previstos en la ley en cuyo caso procede a la inscripción, de lo contrario no podrá realizar tal acto (Parraguez Ruiz, 2020).

Este último argumento se refuerza desde la perspectiva del derecho español, en donde el Registro de la Propiedad se concibe como un ente de registro de varios derechos específicos que poseen los ciudadanos y “que tiene por objeto la creación de titularidades (...) aptas para

su plena incorporación al tráfico de derechos reales inmobiliarios” (Fuentes-Lojo Ruis y Fuente-Lojo Lastres, 2019, pág. 509).

En otras palabras, aunque el contrato de compraventa ofrezca la constancia de la tradición del bien, solo el certificado o título de propiedad emitido por el mencionado Registro es documento válido y suficiente para acreditar la propiedad del mismo. Por su parte, Ortiz Moreno (2017), en su libro “La seguridad jurídica en el derecho privado”, sostiene lo siguiente:

Aunque el contrato – siguiendo una larga tradición jurídica que hunde sus raíces en el derecho romano-germánico – se concibe como ley para las partes, esto no implica que las mismas puedan regular este acto jurídico a su entera conveniencia, sino que deben sujetarse a lo previsto en las leyes que les gobiernan. Por ello el servicio notarial – y en su caso el servicio registral – actúan como garantes del cumplimiento de la ley asegurándose que el trato que se realiza cumpla con las solemnidades necesarias y se suscriba dentro de los límites previstos en el ordenamiento jurídico (pág. 588).

En otras palabras, y según lo expone Hernández Pazmiño (2019) en su libro: “Reflexiones sobre el control de legalidad en el Estado de Derecho”, el Notario y el Registrador de la Propiedad son los servidores públicos llamados a realizar el control jurídico de validez de los contratos de compraventa. El primero, *ipso facto*, pues valida la legalidad del instrumento público que se ha suscrito con su beneplácito y, el segundo, *ex post*, pues controla no solo los requisitos del contrato sino también el cumplimiento de otras condiciones normativas tendientes a verificar la validez del acto para proceder a su inscripción. Por ello Astudillo Pesantes (2009), en su tesis “Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia”, afirma que:

Los efectos de esta seguridad jurídica o protección jurídica registral no solamente operan en el momento de la adquisición del bien sin gravamen, en el caso de los bienes muebles

e inmuebles, sino que se mantiene en el tiempo y sobrepasa el campo del derecho, pues el usuario de los servicios no busca (Sic.) en el registro la constitución de su derecho, sino también busca seguridad al momento de adquirir determinado bien, lo cual tiene repercusión en ámbitos como el económico.

Adicionalmente la publicidad registral evita la venta de bienes que no se encuentren libres de gravámenes como la hipoteca, prohibiciones, etc., impidiendo el fraude y previniendo la proliferación de cuestiones litigiosas. (pág. 127 de 128)

La consignación de las escrituras públicas que contienen el contrato de compraventa de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad es un mandato legal, por ello el principio de seguridad jurídica se aplica de forma reforzada pues, “por una parte, se cumple con una disposición prevista dentro del Código Civil y, por otra, se garantiza la vigencia la protección de los intereses del propietario del bien, así como de posibles interesados en la adquisición del mismo” (Garcés, 2015, pág. 96).

La mayoría de los trabajos citados en este apartado se enfocan en la aplicación del principio de seguridad jurídica durante la celebración del contrato de compraventa y esbozan algunos aspectos generales sobre la consignación de dicha información en el Registro de la Propiedad, sin embargo, ninguno de ellos se enfoca en analizar el proceso que se debe seguir para el efecto. Es decir, no se ha considerado suficientemente el rol que tiene el Registro de la Propiedad como garante del cumplimiento de la ley y de los derechos de las partes contratantes.

2. Problema de la investigación

El Registro de la Propiedad está “destinado a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles con la finalidad de proteger el tráfico jurídico [y] robustecer la seguridad jurídico-inmobiliaria” (Gualpa Vásquez, 2014, pág. 20), por ello su objeto es registrar “la

constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamientos” (Gualpa Vásquez, 2014, pág. 20).

Entre los actos jurídicos que se inscriben – por mandato legal – en dicho Registro, se encuentran los contratos de compraventa, que es una forma de adquirir el derecho de dominio o propiedad que consiste en que “una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una [persona a otra, y esta] se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero” (Cabanellas de Torres, 2015, pág. 77). Para el efecto, el Registrador debe realizar un análisis del contrato y verificar que este cumpla con todos los requisitos que sean necesarios acorde a su naturaleza, así como el cumplimiento de otras condiciones que tienen como fin habilitar el registro de los nuevos propietarios del bien.

Sin embargo, no existe un procedimiento claro en la legislación ecuatoriana que permita identificar los requisitos y condiciones necesarias que debe cumplir la petición de registro de este tipo de acuerdos, de allí que en varias ocasiones no se proceda con la inscripción de los mismos y sean devueltos al solicitante con la negativa a dicho trámite o con observaciones sobre ciertos aspectos que deben ser completados o aclarados.

En este sentido, el Registro de la Propiedad forma parte de las instituciones que integran el sector público, motivo por el cual se encuentra sometido a lo previsto en los artículos 226 y 76, numeral 7, literal 1) de la Constitución de la República que expresan: i) el sometimiento a los mandatos legales por parte de todos los funcionarios y servidores públicos; y, ii) la necesidad de fundamentar las decisiones de los poderes públicos.

Sin embargo, la falta de un procedimiento claro sobre la revisión e inscripción de estos instrumentos jurídicos abre la posibilidad de que las decisiones que adopte el Registro de la Propiedad puedan contener algún grado de arbitrariedad. En este sentido, si bien es cierto que

dicha dificultad puede presentarse en varias de estas entidades, el presente estudio se centró en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Otavalo (en adelante RPMCO), en el cual su máximo representante ha delegado dicha facultad a servidores públicos conocidos como inscriptores, quienes se encargan de realizar el control de fondo y forma de la escritura pública y de los demás requisitos pertinentes para luego decidir si proceden o no con la consignación de la información, pudiendo disponer a los usuarios interesados completar requisitos o negar rotundamente la inscripción del bien inmueble. Además, la falta de procedimiento claro en este tema conlleva la diversidad de criterios entre dichos servidores públicos sobre este procedimiento, lo que aumenta el riesgo de inseguridad jurídica en la adopción de sus decisiones.

3. Justificación de la investigación

El presente trabajo es relevante, pues analiza el proceso que sigue el Registro de la Propiedad, particularmente el RPMCO, para inscribir los contratos de compraventa, mismo que no ha sido sujeto de investigación en Ecuador. Por este motivo, este informe final de trabajo de integración curricular, también busca re-descubrir la importancia de esta Institución en su rol de garante de la seguridad jurídica, la cual se entiende como un valor, como un derecho, como un principio y como una norma jurídica (Carbonell, 2015) trascendental para la vida de la sociedad y del Estado, pues es la base de las relaciones que mantienen las personas entre sí.

Al contribuir con la reflexión jurídica entorno a este tema, este trabajo también busca señalar el camino que debe seguirse para la creación de una normativa que permita regular de manera objetiva y detallada el procedimiento a aplicar para la inscripción de este tipo de contratos de conformidad con lo que indica la legislación ecuatoriana, lo que sin duda contribuirá a mejorar la aplicación del principio de eficacia y calidad de la administración pública.

Los sujetos involucrados y beneficiados en esta investigación son el RPMCO, a través de su máxima autoridad y de los servidores públicos inscriptores de dicha entidad, puesto que esta investigación les beneficia directamente al ofrecer algunas pautas que contribuyen a mejorar la calidad del servicio que prestan. Por otro lado, contribuye a la comunidad jurídica pues tendrán una mejor noción del trámite administrativo y legal que debe seguirse para la inscripción de los contratos de compraventa de inmuebles.

También se verá beneficiada la sociedad otavaleña, pues podría acceder a un mejor servicio registral en el que se fundamenten en Derecho las decisiones de inscribir o no los contratos de tradición de bienes que son objeto de esta investigación con lo que la ciudadanía podrá optimizar tiempo y recursos al momento de realizar este trámite, evitando dilaciones innecesarias provocadas por la falta o error en el cumplimiento de los requisitos.

Este trabajo, de acuerdo a lo previsto en el Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025 (Plan Nacional de Desarrollo), se circunscribe al objetivo 14, denominado: “Fortalecer las capacidades del Estado con énfasis en la administración de justicia y eficiencia en los procesos de regulación y control, con independencia y autonomía” (Consejo Nacional de Planificación y Desarrollo, 2021, p. 7), debido a que se busca mejorar en un futuro la calidad del servicio público registral ofreciendo un servicio apegado a Derecho, efectivo y eficaz que dé respuestas precisas a los requerimientos del ciudadano.

Objetivos:

a) Objetivo general

Identificar los procedimientos administrativos y legales que se aplicaron el RPMCO, durante la revisión e inscripción de contratos de compraventa por medio del estudio de los procesos de inscripción que se hicieron en el año 2022, a través de una investigación documental y el análisis de casos, determinando si dicho trámite ha sido eficaz y ha garantizado los derechos de los usuarios.

b) Objetivos específicos

- Realizar el análisis del contenido teórico y legal referente a la compraventa y al proceso que se sigue para su inscripción en el Registro de la Propiedad y su relación con la seguridad jurídica.
- Analizar los procesos de inscripción de compraventa realizados en el RPMCO en el año 2022 a través de la investigación documental y el análisis de los actos inscritos.
- Determinar el nivel de eficacia del proceso de inscripción de compraventas en el RPMCO y su incidencia frente a los derechos de los usuarios.

CAPÍTULO I: Marco Teórico

1.1. Fundamentación Teórica

1.1.1. *El contrato de compraventa*

De forma general: “El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones” (Ayala Escorza, 2014, p. 1). Por ello se considera como un acto jurídico, pues “es la manifestación de la voluntad con la intención de crear consecuencias jurídicas o de derecho” (Ayala Escorza, 2014, p. 1). En este sentido, la doctrina realiza algunas aclaraciones que deben tomarse en cuenta a fin de delimitar la naturaleza de esta institución jurídica del Derecho Privado, a saber:

- a) No es lo mismo contrato que convenio pues el primero se rige por las leyes, debe ser escrito y es vinculante, mientras que el segundo puede existir en el marco extralegal (sin que por ello sea ilegal), no requiere ser escrito y no es vinculante más allá de la moralidad.
- b) Es necesario aclarar que: “Se entiende por convención todo negocio jurídico bilateral que tenga por objeto crear obligaciones, modificarlas o extinguirlas. El contrato (...) es solo una de las modalidades de convención, específicamente aquella que crea obligaciones” (Parraguez Ruiz, 2021, p. 81). Es decir, que los términos contrato y convención no son polisémicos.
- c) Tampoco los contratos de compraventa son sinónimos obligación y contrato, pues “Obligación es toda relación jurídica en virtud de la cual una parte tiene que dar, hacer o no hacer una cosa en favor de la otra. El contrato, en cambio, sólo contempla las relaciones que proceden del concurso de voluntades” (Morales Álvarez, 1995, p. 16). En otras palabras, el contrato es solo un tipo de obligación.

- d) “El contrato solamente produce obligaciones, crea derechos personales o réditos. No transfiere el dominio; este se desplaza por un acto posterior e independiente del contrato: la tradición” (Morales Álvarez, 1995, p. 22), misma que se verifica – en el caso de la compraventa de bienes inmuebles una vez que el contrato ha sido registrado en el Registro de la Propiedad.
- e) El contrato se guía de forma general por el principio de voluntariedad que hace referencia al acto libre y voluntario, sin coacciones de ninguna clase, por el cual las partes deciden contratar y obligarse mutuamente y que se limita por: i) el mismo pacto contraído (principio de *pacta sunt servanda*); ii) por las leyes (pues existen restricciones a la libertad de contratar, como cuando el fin es ilícito); iii) por la moral, es decir, por el conjunto de tradiciones sociales, filosóficas y religiosas que coexisten en un determinado lugar; iv) y el orden y seguridad públicos, es decir, las “normas y medidas que garantizan el funcionamiento pacífico y efectivo de una sociedad democrática” (Corte Constitucional del Ecuador, 2022, párr. 60). Por ello se puede concluir que la voluntariedad es un principio que se aplica en tanto respete la ley.
- f) Así mismo, se aplica el principio de buena fe que indica que: “las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones y en generar emplear con los demás una conducta leal” (Parraguez Ruiz, 2021, p. 119), es decir, con respeto y fidelidad a lo acordado, sin malicia ni intención de hacer que la contraparte cometa errores o realice actos que puedan perjudicar su patrimonio.

Por otro lado, es interesante señalar que los contratos, desde el punto de vista doctrinal, poseen una clasificación que es importante señalar a fin de precisar mejor la naturaleza de la compraventa. Morales Álvarez (1995) y Parraguez Ruiz (2021), recogiendo varias disposiciones del Código Civil y de la práctica legal, sostienen al respecto que pueden identificarse por lo menos los siguientes tipos:

Tabla 1*Tipos de contratos*

| Tipo de contrato | Clasificación | Definición |
|---|-----------------------------|---|
| En razón de las partes que se obligan | Unilaterales | Cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna. |
| | Bilaterales | Cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. |
| Por la utilidad que prestan | Gratuitos o de beneficencia | Cuando solo se tiene por objeto la utilidad de una de las partes sufriendo la otra el gravamen. |
| | Onerosos | Cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. |
| Por la equivalencia o no de las prestaciones | Conmutativos | Cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte pretende dar o hacer a su vez. |
| | Aleatorios | En lo tocante a las ganancias de las partes que lo celebran dependen precisamente de un acontecimiento incierto, y, por lo tanto, son desconocidos de los contratantes. |
| Por la manera que existen | Principales | En general todos los contratos son principales. |
| | Accesorios | Siguen la suerte del principal y son la fianza, la hipoteca, la prenda y la anticresis. |
| Según su denominación | Nominados o típicos | Son aquellos previstos en la ley. |
| | Innominados o atípicos | Aquellos que no se encuentran contemplados en la ley. |
| Según se discuta o no las cláusulas | De libre discusión | Las partes convienen en las cláusulas a las que se deben sujetar. |

| Tipo de contrato | Clasificación | Definición |
|--|--------------------------------|--|
| | De adhesión | Las cláusulas se encuentran preestablecidas por una de las partes. |
| Por el tiempo en que se cumplen | Simultáneos | Las prestaciones se cumplen de forma simultanea o inmediata a su celebración. |
| | Sucesivos o de tracto sucesivo | Cuando un de las prestaciones debe darse o cumplirse en tiempos más o menos largos. |
| Por la función que desempeñan en su formación o perfeccionamiento | Consensuales | Se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes. |
| | Solemnes | Deben reunir algunas formalidades para su validez. |
| | Reales | Se perfecciona con la entrega de la cosa. |
| Por su inmediatez | Definitivos | El contrato en el cual se expresa pura y simplemente la obligación que se contrae. |
| | Preparatorios | Aquellos que tienen como finalidad la de asegurar la suscripción del contrato definitivo. |
| Por su complejidad | Simple | Cuando su objeto es único (aunque podría ser plural) |
| | Complejos | Cuando existen varios sujetos manifestantes que forman una sola parte. |
| | Conexos | Son dos o más contratos distintos entre sí y autónomos, pero por una finalidad económica común, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. |

Fuente: Jorge Morales Álvarez: "Teoría General de las Obligaciones"; y, Luis Parraguez Ruiz: "Régimen jurídico del contrato".

Elaboración: Propia de la investigadora.

En todo caso los contratos, para ser válidos deben cumplir una serie de requisitos que buscan garantizar la pureza de intención, la capacidad de las partes y la existencia del inmueble

al cual se afectará con el pacto. En este sentido, de acuerdo con Torres Proaño y Salazar Sánchez (2015), son los siguientes:

- a. **Capacidad:** Es la aptitud que tiene una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones y puede ser de dos tipos. Capacidad de goce y de ejercicio. La primera la poseen todas las personas por el simple hecho de ser tales, mientras que la segunda solo la ejercen las personas que pueden representarse a sí mismas (Larrea Holguín, 2008). La capacidad de ejercicio es la acredita si una persona puede o no celebrar un contrato.
- b. **Consentimiento libre de vicios:** Los vicios son tres: i) el error (que puede provenir de un desconocimiento total de la situación o de un conocimiento deformado de la misma); ii) la fuerza (es decir, la coerción que se ejerce sobre una persona para condicionar su voluntad y que sea creíble, grave e injusta); y, iii) el dolo (o sea, las argucias empleadas por una de las partes, para que la otra incurra en error que la determine a contratar).
- c. **Objeto lícito:** “[C]onsiste en la obligación de dar, hacer o no hacer” (Torres Proaño y Salazar Sánchez, 2015, p. 82 de 174), por lo que “debe entenderse como el objeto de la obligación que constituye la prestación estipulada por una de las partes y prometida por otra” (Solar, 1979, p. 249).
- d. **Causa lícita:** Es decir, que las razones para celebrar el contrato sean jurídicamente aceptadas por la legislación a la cual se ciñe.
- e. **Solemidades propias de cada contrato:** Que sea celebrado ante la autoridad competente “siguiendo el uso de las fórmulas y los rituales que dotarán al acto de una fuerza jurídica que le permitirá generar los efectos jurídicos deseados por las partes” (Torres Proaño y Salazar Sánchez, 2015, p. 88 de 174).

Ahora bien, la compraventa forma parte del universo de contratos previstos en el ordenamiento jurídico “por el cual una de las partes, llamada vendedor, cede un bien a otra

llamada comprador, a cambio de que este le entregue la cantidad de dinero que ambas concuerden como precio de dicho bien” (Villareal Villafuerte, 2019, p. 84), por ello Espinoza (2011) sostiene que esta “es la forma más frecuente de ejercer el derecho de tradición” (p. 14).

El concepto más exacto de la compraventa incluye las obligaciones recíprocas de las dos partes contratantes, de transferir la propiedad de la cosa y del pago de su precio. Se trata, pues, de la estrategia de algo cuyo dominio o propiedad se quiere transferir. De aquí que no hay compraventa en la mera cesión de un derecho parcial sobre la cosa, como la facultad de usarla por un cierto tiempo (arrendamiento), o de disfrutar de ella o sus frutos (usufructo), pero sin transferir el dominio o comprometerse a ello (Larrea Holguín, 2008, pp. 4-5 de 369).

De acuerdo con Gutiérrez Jerez (2009), a partir de los tipos de contratos descritos anteriormente, la compraventa tiene por lo menos las siguientes características:

- a. **Bilateralidad:** Porque para su otorgamiento deben concurrir dos sujetos, a saber: comprador y vendedor, entre quienes se establece una relación jurídica.
- b. **Consensual:** “Porque las obligaciones que en él se constituyen nacen de mutuo consentimiento sobre la cosa y el precio, ambos caracterizados por su certeza, sin que resulte necesaria la entrega de la cosa” (Gutiérrez Jerez, 2009, p. 20).
- c. **Conmutativa:** Pues el precio normalmente corresponde al valor de la cosa.

Por su parte, Aguilar Molina (2009) sostiene que el contrato de compraventa puede ser de los siguientes tipos:

- a. **Privada o pública:** La primera “se da en el caso de que el vendedor pueda vender a un particular libremente elegido por él” (Aguilar Molina, 2009, p. 9). La segunda se presenta cuando “el vendedor deba simplemente, formalizar la transmisión de la propiedad a favor

de una persona que adquirió la cosa en almoneda” (Aguilar Molina, 2009, p. 9), es decir, mediante subasta.

- b. Judicial o extrajudicial:** La primera se suscita cuando la venta del bien se dispone por Autoridad judicial. La segunda, cuando lo deciden libre y voluntariamente los particulares, cumpliendo con las condiciones legales.
- c. Voluntaria y necesaria:** La primera de caracteriza por el predominio de la voluntad en la venta; la segunda, cuando esta es dispuesta por orden judicial o administrativa como forma de solucionar el conflicto.

Los contratos de compraventa deben cumplir, en definitiva, con una serie de requisitos legales encaminados a dar validez a dicho instrumento jurídico. Por esta razón, el incumplimiento de tales condiciones trae como consecuencia la nulidad. Muñoz (2022) define a la nulidad como “la ineficacia de un acto o contrato por el cual no tiene ninguna validez para hacer cumplir una obligación” (p. 5).

La nulidad, sostiene el mismo autor, puede ser absoluta o relativa. La primera implica la imposibilidad de subsanar el cumplimiento de los requisitos legales y trae como consecuencia la devolución de las cosas al estado anterior al de su celebración y se produce en caso de error, fuerza o dolo. Por otra parte, la nulidad relativa trae consigo la posibilidad de subsanar el vicio o la falta de requisitos en los que se habría incurrido al momento de celebrar dicho pacto (Muñoz, 2022).

Ambas deben ser declaradas judicialmente para que surtan los efectos correspondientes, es decir, que debe demandarse la nulidad del contrato. Si el juez determina la nulidad absoluta, dispondrá que en el Registro de la Propiedad se margine la correspondiente sentencia de nulidad en el registro correspondiente. Por otro lado, se dispondrá la investigación penal contra quienes intervinieron durante el proceso de celebración de la escritura pública.

1.1.2. El Registro de la Propiedad

Para empezar un análisis doctrinal del Registro de la Propiedad es necesario realizar algunas precisiones conceptuales. En este sentido, Colín Sánchez (2001) empieza afirmando que: “La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa” (pág. 5). El surgimiento de los Registros Públicos, a criterio de Sánchez Maldonado (2015) se debe, por una parte, a la imperiosa necesidad del ser humano de dejar registros objetivos que se custodien en entidades independientes e imparciales sobre las operaciones que realiza respecto de los bienes inmuebles que le pertenecen, así como momentos particularmente relevantes de su vida; y, por otra parte, a la tarea del Estado de vigilar el historial de dominio de estos bienes con el fin de administrar con objetividad actos que puedan afectar a los mismos y a sus legítimos propietarios, así como constatar el cumplimiento de actos importantes en la vida del ser humano para que puedan surtir los efectos legales correspondientes.

Estas y otras razones motivaron el surgimiento del Registro Propiedad a la vez que iniciaba la disciplina jurídica conocida como Derecho Registral, misma que puede ser definida como:

La Disciplina jurídica que estudia los mecanismos y las Instituciones Jurídicas encargadas según el ordenamiento jurídico positivo de la Publicidad, de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y a los bienes; con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del estado. (González, González y Jiménez, 1993, pág. 15)

El Derecho Registral hace referencia, en otras palabras, a la tarea del Estado de consignar en sus registros o archivos datos que tienen que ver con la existencia de personas y bienes y de los actos más relevantes que ellas realicen o que sobre ellas recaigan, respectivamente. Por este motivo, esta rama del Derecho Público se subdivide a su vez – sin

ser exhaustivos en su clasificación – en: i) el Derecho Registral Civil (que se enfoca en el registro del nacimiento, muerte y estado civil de las personas); ii) en el Derecho Registral de Propiedades Inmuebles (que se centra en la adquisición de bienes inmuebles en las restricciones que pudiesen recaer sobre los mismos); y, iii) en el Derecho Registral Mercantil (que se dedica a la inscripción de ciertas operaciones comerciales y mercantiles previstas en la ley) (Valera, 2016).

Centrándonos en el tema de investigación, el Derecho Registral Inmueble es la disciplina jurídica de Derecho Público que regula el procedimiento a seguir para la inscripción ante el Estado de actos que afectan a bienes inmuebles con el fin de que – bajo el principio de objetividad – puedan surtir los efectos legales pertinentes (Ponce Muñoz, 2019). Esta rama del Derecho reflexiona, en definitiva, sobre las actuaciones que lleva a cabo el Registro de la Propiedad (o Registro Público de la Propiedad), el cual es:

(...) una institución [que tiene] por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica. (Colín Sánchez, 2001, pág. 6)

Villalva Plaza (2011) entiende la existencia del Registro de la Propiedad desde tres ópticas distintas:

- a. Como un conjunto de libros:** Es decir, como un archivo integrado por una serie de libros “en los que se recoge toda la información referente a la situación jurídica de todos los bienes inmuebles” (Villalva Plaza, 2011, págs. 35 y 36).
- b. Como una oficina pública:** Lo que implica su funcionamiento como un espacio físico regentado por el Estado en el que constan los documentos relativos al historial de las propiedades inmuebles que existen dentro del territorio de un determinado cantón. En este

sentido, la existencia del bien inmueble se efectiviza al constar el mismo en el registro catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, con base en lo cual el Registro de la Propiedad levanta la historia del mismo.

- c. **Como una institución jurídica:** En este sentido el Registro de la Propiedad se concibe como: “la institución jurídica que tiene por objeto fundamental dotar de forma pública y solemne a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre [una propiedad inmueble]” (Caicedo Escobar, 2001, 22)

González, González y Jiménez (1993) sostienen que el Derecho Registral Inmueble y, accesoriamente, el Registro de la Propiedad, se caracterizan por lo siguiente:

- a. **Regular la publicidad:** Es decir, divulgar una situación jurídica para conocimiento de los interesados a fin de que puedan presentar sus observaciones u objeciones sobre la misma ante la Autoridad competente, protegiendo así el principio de seguridad en el tránsito jurídico que afectará al bien.
- b. **Ser legitimadores de la traslación de dominio:** El Registro, al expedir de forma pública y solemne el registro de un bien inmueble a nombre de una persona, legitima, es decir, confiere validez legal, al acto realizado.
- c. **Proteger derechos:** “Asegura y protege la confianza y la apariencia registral, dando lugar a que el contenido registral prevalezca incontrovertible” (González, González y Jiménez, 1993, pág. 18) hasta que una autoridad administrativa o judicial competente ordene otra cosa de forma motivada.
- d. **Carecer de sustantividad:** El Derecho Registral no es una disciplina independiente, sino que forma parte del Derecho Civil y del Derecho Administrativo. Es decir, que guarda estrecha relación con el derecho público y privado lo que la convierte en una disciplina de derecho mixto.

Los mismos autores sostienen que el Derecho Registral Inmueble posee algunos principios que regulan su actividad, a saber:

- a. **Inscripción:** La razón de ser el Registro de la Propiedad es la inscripción de los actos jurídicos que afectan a cualquiera de los bienes inmuebles que se encuentran dentro de la jurisdicción cantonal o distrital de dicha entidad.
- b. **Especialidad:** Existe un procedimiento especial previsto en la ley y en los reglamentos especiales expedidos por la Autoridad competente para la inscripción de los títulos traslativos de dominio respecto de dichos bienes.
- c. **Publicidad:** Las fichas registrales que emite esta entidad son documentos públicos, por tanto, cualquier persona puede solicitar la entrega de los mismos. Así mismo, la notificación de que se procederá a registrar un bien inmueble puede ser – dependiendo del ordenamiento jurídico – público, para conocimiento de la ciudadanía.
- d. **Prioridad:** Las solicitudes de inscripción y registro se atienden en el orden en el que han sido ingresadas.
- e. **Tracto sucesivo:** El registro de los bienes inmuebles abarca todo el historial desde su primer propietario hasta el actual, incluyendo todas las medidas legales que haya podido imponerse sobre el mismo.
- f. **Fe pública:** Relacionado con el principio de publicidad, hace referencia a la validación que realiza el Registrador respecto a la veracidad de la inscripción del título dando plena seguridad de que la situación legal del bien ha sido actualizada conforme lo solicitado por el interesado.
- g. **Legalidad:** El procedimiento para la inscripción de un bien o para la actualización de su condición se ajusta a los parámetros legales o reglamentarios previstos en el ordenamiento jurídico nacional y/o cantonal.

Además, Colín Sánchez (2001) añade el principio de consentimiento, que implica la aceptación de la persona afectada en su derecho para realizar inscripciones en el Registro de la Propiedad que pueden menoscabar su patrimonio inmobiliario. El mismo autor reflexiona sobre el procedimiento que se sigue para registrar una nueva situación legal en un bien y sostiene que este trámite posee cuatro características: i) público, debido a que las normas que la regulan serían de Derecho Público (lo cual no ocurre del todo en Ecuador); ii) civilista; es decir, que forma parte del Derecho Civil (lo que solo se cumple parcialmente en Ecuador, conforme se verá más adelante); iii) es adjetivo, debido a que es eminentemente procedimental; y, iv) es sustantivo, “esencialmente, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares” (Colín Sánchez, 2001, pág. 81).

Del mismo modo, sostiene que para la realización de este trámite deben cumplirse los siguientes presupuestos: i) La existencia del acto jurídico; ii) la forma instrumental prevista por la ley para el efecto (normalmente pública a través de la intervención del Notario); y, iii) la solicitud de registro (pues el Registro de la Propiedad no puede actuar jamás *ex officio*). En cuanto al procedimiento en sí mismo, doctrinariamente se han considerado la existencia de las siguientes fases y pasos:

Tabla 2

Etapas del procedimiento registral

| Etapas del procedimiento registral | | |
|---|--|---|
| Etapa | Denominación | Contenido |
| Primera | Presentación del documento | Implica la presentación de la solicitud de inscripción, del título y de los demás requisitos documentales que sean necesarios para este trámite. |
| | Constancia de recibido | Constancia física o electrónica de que su petición ha sido ingresada, de la fecha y hora de ingreso, de los documentos presentados y del servidor público que realizará el trámite (de ser el caso por sorteo), así como el número que identificará al trámite. |
| Segunda | Anotación en el libro de entradas y salidas | La constancia de que los documentos han sido ingresados especificando el documento, trámite a realizar, intervinientes, etc., y fecha de ingreso, etc. |
| Tercera | Distribución | Es la entrega de los documentos a los registradores o a las personas que hagan sus veces para la calificación de los requisitos (inscriptores, en el caso ecuatoriano). |
| Cuarta | Calificación registral | <ol style="list-style-type: none"> 1. Confrontación del documento con sus antecedentes registrales. 2. Comprobación de que el o los actos que pretende inscribir, se ajustan a las disposiciones legales de la materia. 3. Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto. 4. Determinación por escrito de la improcedencia de la inscripción con fundamento jurídico. |
| Quinta | Calificación fiscal | <p>Constatación del cumplimiento de las leyes fiscales aplicables al caso.</p> <p>Cumplimiento del pago por el trámite de inscripción.</p> |
| Sexta | Procedimiento registral | Ejecución del acto solicitado. |

Fuente: Guillermo Colín Sánchez: "Procedimiento Registral de la Propiedad".

Elaboración: Propia de la investigadora.

Villalva Plaza (2011), reflexionando sobre el cumplimiento de la cuarta etapa sostiene que existen tres tipos de calificación registral, a saber:

- a. **Totalmente favorable:** Es decir, que no se emite ninguna observación y se procede con el registro de la solicitud.
- b. **Parte favorable y parte desfavorable:** Puede presentarse cuando: i) Un instrumento hace referencia a varios actos o contratos que no son conexos entre sí, de los cuales solo uno cumple con los requisitos, por lo que se procede a inscribir este; ii) Cuando el acto o contrato hace referencia a varios inmuebles, de los cuales alguno o varios tienen impedimentos registrales pero los demás no, en cuyo caso se inscriben estos; y, iii) Si hay varios contratos conexos o independientes entre sí que poseen vicios o errores, no así el contrato principal, ante lo cual se inscribe este.
- c. **Totalmente desfavorable:** Es decir, cuando no se ha cumplido con alguno de los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico para la inscripción del bien, en cuyo caso se devuelven todos los documentos expresando los motivos por los cuales no se ha podido proceder con la inscripción. En este sentido, caben dos posibilidades: i) Cumplir con las observaciones realizadas dentro del plazo de dos meses; ii) Que se acuda ante el juez de lo civil (recurso de recalificación de la negativa) o al juez contencioso administrativo (acción subjetiva) para solicitar la revisión de los requisitos y disponer la inscripción solicitada, aunque autores como Colín Sánchez también recogen recursos como la revocatoria y la queja.

El mismo autor, sostiene que las razones por las cuales el Registrador no puede proceder a inscribir el acto solicitado se encuentran en el Art. 11 de la Ley del Registro, las cuales se analizan someramente a continuación:

- a. Si la inscripción es legalmente inadmisibile:** Es decir, cuando los documentos presentados contradicen la legislación registral de bienes inmuebles, lo cual podría suscitarse al menos en los siguientes casos: i) Si el título o documento presentado no tiene la calidad de auténtico; ii) cuando el acto o contrato no se encuentre calificado por la ley como inscribible; iii) cuando el acto o contrato está prohibido por la ley; iv) cuando de practicarse la inscripción no se producirían los efectos previstos en la Ley de Registro; v) si el tradente o adquirente se encuentran legalmente impedidos para solicitar la inscripción; y, vi) cuando la inscripción es inoportuna, es decir, cuando aún no se producen ciertos efectos jurídicos asignados por la ley, como el cumplimiento de cláusulas condicionales.
- b. Cuando los impuestos causados por la celebración del acto o contrato no han sido cancelados conforme la ley:** En este sentido podemos encontrarnos antes dos casos: i) el solicitante es una persona que goza de una exención tributaria total o parcial de conformidad con la ley; ii) el solicitante no goza de tal beneficio. En todo caso, debe constatarse el cumplimiento del pago de los impuestos que correspondan, principalmente el de alcabalas (en el caso de compraventa).
- c. Si el inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción cantonal del Registro de la Propiedad en el que se quiere inscribir el título:** En el caso de que un inmueble estuviere en dos jurisdiccionales cantonales se procede a su inscripción en los Registros de cada uno de ellos.
- d. Si el documento tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo:** En este sentido se sostiene que el Registro de la Propiedad está facultado únicamente para realizar un control de forma sobre los documentos – normalmente escrituras públicas – que son puestas en su conocimiento, quedando imposibilitado de realizar un control de fondo o una investigación relativa a la veracidad de la información consignada en la misma pues lo contrario podría retrasar innecesariamente la aplicación de la ley y se torna en innecesaria en virtud del

principio de buena fe. El control de forma, debe contemplar por lo menos lo siguiente: i) Defectos de forma por la copia certificada de la escritura pública presentada; ii) Inobservancia manifiesta de las leyes imperativas; iii) que se hayan incumplido con los requisitos formales de celebración o estos no queden claros en el instrumento.

- e. **Si el documento no contiene los requisitos legales de su inscripción:** Estos pueden dividirse en dos: i) Generales; y, ii) específicos. Los primeros son aquellos que deben constar en todo instrumento como nombres y apellidos de las partes, descripción del bien, ubicación, fecha de celebración, firmas y solemnidades. Los segundos tienen que ver con aquellos propios de la naturaleza de la tradición.
- f. **Si no se ha dado al público aviso previo de la inscripción:** Es decir, la ciudadanía debe conocer de las operaciones de traspaso de bienes que se pretenden realizar a fin de que pueda manifestarse sobre ellas en caso de tener alguna razón que pueda constituirse en impedimento para aquello, aunque la ley no establece lo que ha de realizarse en estos casos.

Si una misma persona ha vendido un bien inmueble a dos personas distintas y una de ellas ya inscribió el bien: En cuyo caso se niega al segundo la inscripción del mismo puesto que se aplica el principio general del Derecho que dice que: “primero en el hecho es primero en el Derecho”.

Que el vendedor no sea el dueño del bien: En cuyo caso la inscripción no se realiza, a no ser que la disponga el juez competente.

Finalmente, el mismo tratadista deja en claro que los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la petición realizada por los interesados son principalmente: i) Surte efectos inmediatos contra terceros; y, ii) el acto jurídico alcanza su perfección (Villalva Plaza, 2011).

1.1.3. La seguridad jurídica

La existencia de la seguridad jurídica se concibe desde cuatro puntos de vista: i) Como un principio; ii) como un valor; iii) como un derecho; y iv) como una norma (Carbonell, 2015). En efecto, el principio más relevante del Estado de Derecho y del Estado Constitucional de Derechos y Justicia es la seguridad jurídica pues es la base del ordenamiento jurídico que se fundamenta en el respeto a la Constitución, a las leyes y a las decisiones adoptadas por la autoridad competente con base al cumplimiento de las dos disposiciones anteriores. El respeto a las leyes es la razón de ser de la sociedad pues si no hubiera certeza de aquello el caos reinaría en la misma e impediría el orden y el progreso, lo que significaría el colapso de la civilización (Vélez Castro, 2015).

La seguridad jurídica, como principio, se encuentra estrechamente ligada con el principio de legalidad, es decir, con la garantía de que las autoridades ceñirán sus actuaciones a: i) el estricto cumplimiento de la ley, especialmente cuando esta de forma expresa manda o prohíbe hacer algo; ii) en caso de ausencia normativa se aplicarán los principios previstos en la ley que regule la materia, buscando aquello que beneficie al solicitante sin detrimento del ordenamiento jurídico; iii) las decisiones de las autoridades deben ser motivadas, es decir, deben expresar los fundamentos legales de su resolución y los hechos que influyeron en la misma (Vélez Castro, 2015). Del mismo modo, su cumplimiento se concibe como la acción legitimadora de quien ostenta el poder o un cargo de elección popular pues el incumplimiento de la ley le somete al escarnio social, a sanciones legales y su destitución.

La seguridad jurídica como un valor, hace referencia a la cultura jurídica de cumplimiento de la ley, es decir, al deber de todos los ciudadanos de respetar el contenido de la ley para garantizar la convivencia con sus semejantes y con el entorno que les rodea. La base de las relaciones sociales se encuentra en el cumplimiento de la ley y en este sentido, guarda

estrecha relación con el respeto, la paz y la solidaridad pues uno de los objetivos de la misma es delimitar el ejercicio de la libertad de cada ser humano.

La seguridad jurídica como un derecho hace referencia a garantizar la vigencia de la ley como el conjunto de condicionamiento que rigen la vida social y cuyo respeto guarda relación con la dignidad de cada ser humano, pues se parte del supuesto de que la norma legal establece las reglas para la convivencia social y para el perfeccionamiento de la misma en base a los fines que persigue.

Finalmente, la seguridad jurídica como norma hace referencia al cumplimiento estricto de la ley en el sentido previsto por el mismo texto literal. En este sentido, el principal obstáculo de la seguridad jurídica es la interpretación del sentido de la ley pues la misma puede realizarse de varias maneras. Así mismo, existe anomias y antinomias que dificultan su aplicación.

1.2. Fundamentación Empírica

De la continua observación de las actividades realizadas en el RPMCO se ha podido determinar que, en la práctica, el proceso de inscripción de un título valor pasa por el siguiente proceso:

- 1) El usuario genera una proforma.
- 2) Se asigna el valor correspondiente a la compraventa con el pago del impuesto.
- 3) El usuario cancela el valor correspondiente en la Institución Financiera y hace el ingreso de los documentos físicos a través de la ventanilla única de la Institución.
- 4) Presenta el comprobante de pago y documentos en físico de la escritura pública de Compraventa con los respectivos habilitantes.
- 5) Se emite el comprobante de cobro y la factura se envía al correo electrónico.
- 6) Se asigna repertorio, fecha y hora de ingreso de la escritura pública.

- 7) Se procede a la asignación de trámites a las servidoras públicas, inscriptoras.
- 8) Las inscriptoras, proceden a la revisión legal y jurídica del documento público.
- 9) Si la escritura de compraventa cumple con los requisitos legales de forma y de fondo, se realiza lo siguiente:
 - a) Actualización de ficha registral.
 - b) Revisión de la escritura de compraventa con libros que reposan en la Institución.
 - c) Revisión de documentos habilitantes, es decir, ficha registral actualizada, certificado catastral, liberatorios, pagos impuesto predial actual, certificados de no adeudar al Municipio, formularios SRI, pagos respectivos realizados en el Municipio del cantón Otavalo como son, alcabalas, utilidades, etc.
 - d) Revisión de linderos y dimensiones constantes en la ficha registral con los libros y la escritura a inscribir.
 - e) Revisión en el plano de linderos y dimensiones aprobado en el GAD Municipal del Cantón Otavalo.
 - f) Posteriormente:
 - i. Ingreso de datos que contiene la escritura al Sistema Informático Registral del Ecuador (SIRE) como nombres y apellidos, ubicación, linderos y superficie, sector, celebración, tracto sucesivo.
 - ii. Se genera la inscripción de la escritura de compraventa señalando el número de partida, repertorio, fecha y hora de inscripción.
 - iii. Impresión del acta y razón de inscripción.
 - iv. Firma electrónica de la inscriptora, de la Directora Jurídica y del Registrador de la Propiedad.
 - v. Impresión de actas y razones.

- vi. El usuario recibe la primera copia certificada con la respectiva razón de inscripción.
 - vii. El servidor público entrega la segunda copia certificada a la Unidad de Archivo, con la respectiva acta y razón de inscripción, para que sea escaneada y marginada antes de empastar el Acta de Inscripción y la escritura de respaldo que reposará en Archivo.
- 1) Si la escritura de compraventa no cumple con los requisitos legales de forma se realiza la Nota devolutiva, en la cual consta las observaciones que se realizó en la revisión legales realizada por la Inscriptora, para que el usuario pueda subsanar y posteriormente realizar el reingreso.
 - 2) Si la escritura de compraventa no cumple con los requisitos legales de fondo se realiza la Negativa, misma que debe estar sustentada con la normativa vigente.

De acuerdo con la información remitida por el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo (2022) durante el año 2022 se han registrado 1898 contratos de compraventa aproximadamente, lo que significa que este tipo de actos contractuales son de uso muy frecuente en dicho cantón, sin embargo, se desconoce qué porcentaje de los mismos son inscritos de forma inmediata, cuántos son devueltos con observaciones, cuántos son rechazados con nota devolutiva o si existe negativas, lo que impide realizar un control estadístico de los contratos de compraventa realizadas en dicha localidad.

1.3. Aspectos Normativos

1.3.1. Sobre el contrato de compraventa

El artículo 1454 del Código Civil sostiene que: “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”. De acuerdo con este mismo cuerpo legal los contratos son una de

las fuentes de las obligaciones que nacen de la voluntad de los sujetos contrayentes. En el mismo Código – concretamente en el artículo 1460 – también se sostiene que en los contratos debe diferenciarse los elementos: i) Propios de su esencia; ii) Propios de su naturaleza; y, iii) Accidentales.

Los elementos esenciales son aquellos sin los cuales un contrato no puede ser tomado como tal (por ejemplo, la identificación de los comparecientes, el objeto del mismo, la duración, entre otros). Los elementos naturales, son aquellos que hacen referencia a las especificaciones propias de la naturaleza del tipo de contrato que se firma, así, en la compraventa lo importante es la presencia de un objeto que se desea vender, un precio pactado por la traslación del bien y la voluntad expresa de las partes en proceder con dicho acuerdo. Finalmente, los elementos accidentales son aquellos que pueden o no estar en el contrato de acuerdo con las circunstancias de cada caso concreto. Así, una de las partes podría comparecer no por sí misma, sino a través de un procurador.

Por otro lado, el artículo 1732 del Código Civil entiende a la compraventa en el modo que sigue:

Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio (Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

El mismo cuerpo legal desarrolla algunos aspectos que debe observarse al momento de celebrar o ejecutar dicho contrato respecto a la capacidad para celebrar este tipo de contratos. A saber:

- a. Cualquier persona es hábil para celebrar un contrato de compraventa, a no ser que la ley contemple un impedimento expreso que inhabilite al compareciente para dicha actividad (CC., Art. 1734).
- b. No procede la compraventa cuando las partes son cónyuges o, cuando estos deseen vender o comprar un bien a sus hijos siendo estos menores de edad. Hacerlo acarrea la nulidad del contrato (CC., Art. 1735).
- c. Los administradores de establecimientos públicos también se encuentran impedidos de vender los bienes que se encuentran administrando, a no ser que: i) Dentro de las facultades que les han sido conferidas conste, de forma expresa la venta de dichos bienes; o, ii) cuando exista una orden judicial para la venta de los mismos (CC., Art. 1736).
- d. Del mismo modo, los servidores públicos están impedidos de comprar los bienes que deban venderse y cuyo proceso haya sido impulsado, revisado, despachado o autorizado por ellos. La misma prohibición recae sobre abogados o procuradores judiciales (CC., Art. 1737).
- e. Los tutores y curadores de bienes tampoco pueden adquirir los bienes de sus pupilos. Si desean hacerlo deben sujetarse a las regulaciones previstas en el mismo Código Civil sobre la materia (CC., Art. 1738).
- f. Los mandatarios, síndicos de concursos y albaceas tampoco pueden adquirir los bienes que deban venderse bajo su administración (CC., Art. 1739).

Por otro lado, el artículo 1740 del Código Civil sostiene que la compraventa es perfecta desde que las partes convienen en el objeto a venderse y en el precio de la operación, aunque – si se trata de bienes inmuebles – se debe contar con una escritura pública en la que conste el contrato.

Así mismo, el Art. 1746 *ibidem* señala que la compraventa puede ser pura y simple o estar sujeta a condiciones suspensivas o resolutorias del contrato. Así mismo, el contrato puede

contemplar un plazo para la entrega del bien que se vende e incluso puede contemplar la venta de varios objetos al mismo tiempo. Por otro lado, el artículo 1749 sostiene que están sujetas a la compraventa todos los bienes, tanto corporales como incorporales, excepto aquellos que tengan prohibición legal para la transferencia de dominio.

Respecto a los efectos del contrato de compraventa, el principal de ellos es el establecimiento de la obligación del vendedor de traspasar el dominio del bien al comprador a cambio de que este le entregue una suma determinada de dinero. Por otro lado, el mismo Código, en el Art. 1754 deja en claro que el vendedor tiene dos obligaciones: i) la tradición del bien (es decir, la entrega del mismo al comprador y los trámites de inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que se pacte lo contrario); y, ii) el saneamiento de la misma (es decir, responder por la perturbación al comprador de la propiedad vendida – siempre que se dé por sentencia judicial –, procediendo a subsanar los errores y/o a indemnizarle económicamente; o, la rescisión del contrato o devolución de una parte del valor consignado por vicios ocultos en el inmueble, que se conoce también como acción redhibitoria). según el Art. 1811 del Código *ibídem* “[1]a principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido”.

Como se expresó anteriormente, el contrato de compraventa puede ser declarado nulo. En este sentido, el artículo 1697 del Código Civil sostiene que: “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”. A continuación, en el artículo se menciona que la nulidad absoluta se presenta por “un objeto o causa ilícita, (...) por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos”, así como “en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces”. El mismo Código señala que: “Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

1.3.2. Sobre el Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución que pertenece al servicio público y cuya existencia se encuentra contemplada en el texto constitucional. En efecto, la Norma Suprema, al hablar del régimen de competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales sostiene – en el Art. 265 – que: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”.

En este sentido, vale aclarar que de acuerdo con el Art. 113 del mismo cuerpo legal las competencias “Son capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector. Se ejercen a través de facultades. Las competencias son establecidas por la Constitución, la ley y las asignadas por el Consejo Nacional de Competencias” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010). Por otro lado, el Art. 18 del Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en el que se define al Registro de la Propiedad (o Registro de la Propiedad Inmueble) del siguiente modo:

Art. 18.- Registros de la Propiedad. Las oficinas del Registro de la Propiedad son dependencias públicas desconcentradas, con autonomía registral y administrativa que en virtud de lo dispuesto en el artículo 265 de la Constitución de la República, se administran de manera concurrente entre el Ejecutivo, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las Municipalidades.

Vale resaltar que el artículo citado hace referencia a la autonomía de dicha entidad que es de dos tipos: i) registral, es decir, que la institución es independiente de otras entidades del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL (GADM), así como ser independiente de otros tipos de registros; y, ii) administrativa, por cuanto la gestión de dicha entidad se realiza guiada solo por la Ley y por las disposiciones de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARP).

De acuerdo con el Art. 1 de la Ley del Registro – que se encuentra vigente en Ecuador desde 1966 pese a las continuas reformas que ha sufrido – el objetivo que justifican la existencia de esta entidad es receptor “La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes”, acto jurídico que – según la misma norma – persigue tres finalidades.

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- 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,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Además, según el Art. 2 de la Ley del Registro, es obligatoria la existencia de dicha entidad en cada cantón pudiendo incluso contener las tareas del Registro Mercantil, cuya creación será autorizada por la DINARP luego de estudiar la necesidad de dicha institución dentro de la circunscripción cantonal del requirente. Vale resaltar que esta entidad, juntamente con el registro “civil, (...) mercantil, societario, datos de conectividad electrónica, vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual registros de datos crediticios y todos los registros de datos de las instituciones públicas y privadas” forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARP).

Del texto contenido en el Art. 265 de la Constitución, concordante con lo expresado en el citado Art. 18 del Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, se evidencia que dicha institución pública es administrada tanto por la Función Ejecutiva, a través de la DINARP como por los GADM. La Dirección regula el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, mientras que los gobiernos municipales lo estructuran

administrativamente y coordinan sus registros con los archivos catastrales. El Registro de la Propiedad este llevará la información que contenga de forma “cronológica, personal y real” todos los actos que puedan afectar a los inmuebles que se encuentren en el cantón. Por ello, la Ley del Registro diferencia tres tipos de folios.

Tabla 3

Tipos de folio

| | |
|-------------|--|
| Personal | Es el sistema de anotación de hechos y actos jurídicos que se lleva de acuerdo a la persona que los causa o sobre quien recae. En este sistema la o el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados; y en el caso de registro mercantil y civil, el nacimiento o creación de la persona, todas las modificaciones del estado civil o societarias y su muerte o extinción. |
| Real | Es el sistema de anotación de actos jurídicos que se llevan de acuerdo al objeto del que trata el registro. La información consistirá en la descripción del inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados. |
| Cronológico | Es el registro de los títulos, actos y documentos cuya inscripción se solicita, que se efectúa de acuerdo al orden en que esta petición ocurre. Este sistema incluye al menos un libro índice y un repertorio, en ellos se asentarán todos los datos referentes a la persona, inmueble o mueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos y datos de la o el titular y el título causal, los gravámenes, interdicciones y |

sus cancelaciones, y las constancias de solicitudes de certificados; así como en el caso de las personas jurídicas las modificaciones y todo acto societario que se presente.

Fuente: Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Además, el Art. 18 de la Ley del Registro sostiene que debe llevarse un libro denominado “Repertorio” que es una memoria ordinaria en la que se anotan “los documentos cuya inscripción se solicite”. Por otro lado, también deben llevar los siguientes libros: “Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determina la Ley”, los cuales son anuales y en los que se consignan “las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho”.

El titular del Registro de la Propiedad es el Registrador o la Registradora de la Propiedad quien es un funcionario público normalmente designado a través de un concurso de méritos y oposición. De acuerdo con el inciso tres del Art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos para ejercer este cargo deben cumplirse los siguientes requisitos:

i) Ser ecuatoriano; ii) ser abogado; iii) acreditar ejercicio de la profesión por al menos tres años; y, iv) cumplir con los requisitos previstos en la Ley del Registro, la cual, en su Art. 11 le impone los siguientes deberes:

- a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley (...).
- b) Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año.

- c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determina la Ley;
- d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;
- e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;
- f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- g) Los demás que la Ley le imponga.

La Resolución Nro. 015-NG-DINARDAP-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, que contiene la Norma reformatoria a la resolución 013-NG-DINARDAP-2020 que homologan los requisitos y denominación de trámites de Registro de la Propiedad, especifica, en el numeral 50 del Art. 2, los requisitos que deben presentarse para la inscripción de una compraventa (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, 2020), mismos que se detallan del modo que sigue:

Tabla 4

Requisitos para la compraventa, según la DINARP

| Requisitos para la compraventa de un bien inmueble según la DINARP | | | |
|---|---|---|--|
| Requisitos generales | Requisitos adicionales para persona jurídica | Si uno de los comparecientes es una entidad del sector público | Si se venden bienes de un menor de edad |
| 1. Escritura pública de compraventa. | 1. Requisitos generales. | Acta de sorteo de Notaría Pública | Autorización judicial |

Requisitos para la compraventa de un bien inmueble según la DINARP

| Requisitos generales | Requisitos adicionales para persona jurídica | Si uno de los comparecientes es una entidad del sector público | Si se venden bienes de un menor de edad |
|---|--|--|---|
| 2. Certificado de gravamen o certificado de bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra inscrito el bien. | 2. Nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil. | generada por el Consejo de la Judicatura. | debidamente ejecutoriada. |
| 3. Comprobante de pago del impuesto de alcabalas y/o plusvalía de ser el caso. | 3. Certificado de registro único de contribuyentes. 4. Autorización de los socios o accionistas de la compañía. | | |

Fuente: DINARP.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Por otro lado, el RPMCO, mediante Resolución No. 023-2020-RPMO, de fecha 29 de abril de 2020, se emitió el Instructivo de “Requisitos para la instrumentación de actos o contratos sobre bienes inmuebles ubicados en el cantón Otavalo”, en cuya parte pertinente se manifiesta lo siguiente:

REQUISITOS PARA INSCRIBIR COMPRAVENTA

1. Dos copias certificadas de la escritura pública a ser inscritas.
2. En caso de que la compraventa se realice mediante poder este debe contener la autorización expresa para el acto o contrato que se está realizando.
3. Certificado catastral actualizado otorgada por la Municipalidad.
4. Certificado del vendedor - comprador de no adeudar al Municipio
5. Certificado de Gravámenes actualizado.

6. Si se realiza la Compraventa de un bien inmueble heredado, se debe cancelar el Impuesto a la herencia en el Servicio de Rentas Internas.
7. Si la Compraventa se realiza entre padres e hijos o viceversa se debe cancelar el Impuesto a la Donación Presuntiva en el Servicio de Rentas Internas.
8. Si la venta se hace con Posesión Electiva a con título adquirido por herencia y/o existe reserva de usufructo, deberá presentar: certificado(s) liberatorio (s) SRI".
9. Si la venta se refiere a un inmueble en Propiedad/ Horizontal. certificado de pago de Expensas.
10. Si el título anterior presentado para la venta se relieve a una Adjudicación del MAGAP/INDA/IERAC, deben haber transcurrido 5 años a partir de la fecha de inscripción del mismo para poder realizar la venta.
11. Carta de pago de impuesto predial vigente.
12. Planos aprobados por el Municipio.
13. Cuando se realice la venta, en la cual se favorezca a menores de edad, se necesita autorización judicial.
14. Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
15. Pago de arancel por el servicio requerido (Art. 34 de la Ordenanza Sustitutiva para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Municipal del cantón Otavalo) (Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Otavalo, 2020, págs. 5 y 6)

Como se ha venido señalando en el transcurso de este trabajo, el Registrador de la Propiedad no siempre puede proceder con las inscripciones de los títulos translaticios de dominio de un bien inmueble pues podría haber casos de insuficiencia o falta de claridad de los mismos. En este sentido, el literal a) del Art. 11 de la Ley de Registro contempla varios casos en los que legalmente no es procedente realizar la inscripción, a saber:

1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;
4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde (Presidencia de la República del Ecuador, 1966).

Esto quiere decir, que el Registrador de la Propiedad tiene que realizar un control de forma y de fondo respecto a las inscripciones que se le solicitan con el fin de garantizar que el procedimiento que se vaya a realizar no atente contra la seguridad jurídica ni los derechos de terceros. En este sentido, la misma Ley deja a salvo la posibilidad de presentar una demanda contra el Registrador a fin de que mediante sentencia se disponga el registro correspondiente.

1.3.3. Sobre la seguridad jurídica

La seguridad jurídica forma parte de los derechos que integran el bloque de constitucionalidad y que, de acuerdo con el Art. 82 de la Constitución de la República, se configura en los siguientes términos: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008).

Este derecho ha tenido un amplio desarrollo a través de la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador que, a través de sus precedentes jurisprudenciales, ha puntualizado sobre algunos de sus elementos, mismos que se anotan a continuación:

- a. En la sentencia No. 330-16-EP/21, se sostuvo que “Del texto constitucional se desprende que el individuo debe contar con un ordenamiento jurídico previsible, claro, determinado, estable y coherente que le permita tener una noción razonable de las reglas del juego que le serán aplicadas” (Corte Constitucional del Ecuador, 2021, párr. 42).
- b. En la sentencia 042-17-SEP-CC, se manifestó que: “el referido derecho es de naturaleza transversal con el ejercicio de otros derechos, en razón de encontrarse vinculado con el cumplimiento y la eficacia de los demás derechos constitucionales” (Corte Constitucional del Ecuador, 2017, pág. 8)
- c. En la sentencia No. 54-17-IN/22 hizo referencia al requisito de claridad de las leyes sosteniendo que es obligación del legislador “configurar las normas de modo preciso, determinado y comprensible, a efecto de proveer un grado de certeza suficiente que permita inferir a los ciudadanos la prohibición, permisión o sanción prescrita en la norma” (Corte Constitucional del Ecuador, 2022, párr. 53), lo que le obliga a respetar las normas gramaticales pertinentes, la sintaxis y la semántica del texto.
- d. En la sentencia No. 5-19-CN/19 se determinó que “la seguridad jurídica comprende tanto un ámbito de certidumbre como uno de previsibilidad. El primero se refiere a brindar certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente y por autoridad competente para evitar la arbitrariedad y el segundo permite proteger legítimas expectativas respecto de cómo el derecho deberá ser aplicado e interpretado en el futuro” (Corte Constitucional del Ecuador, 2019, párr. 21)

- e. En la sentencia Nro. 729-14-EP/20 se sostuvo que el derecho a la seguridad jurídica no puede alegarse por el Estado, debido a que este no es sujeto de derechos, sin embargo, puede argumentarse su incumplimiento en su dimensión procesal. (Corte Constitucional del Ecuador, 2020, párr. 21)
- f. En la sentencia Nro. No. 2691-16-EP/21 se consideró que la seguridad jurídica tiene una estrecha relación el derecho al debido proceso, ya que exige: i) la aplicación de todas las normas sustantivas y adjetivas que fueren pertinentes al caso concreto; ii) que ante la duda ante la aplicación de una norma debe realizarse un ejercicio de subsunción de acuerdo con los parámetros legales pertinentes; y, iii) que las decisiones de los poderes públicos exigen motivación como garantía de seguridad jurídica (Corte Constitucional del Ecuador, 2021).
- g. En la sentencia No. 2731-16-EP/21 se expresó que la vulneración del derecho puede darse desde 2 perspectivas: desde la perspectiva legal y desde la constitucional. La primera consiste en la mera transgresión del ordenamiento jurídico y se resuelve en instancias ordinarias. La segunda implica que la transgresión de normas legales haya afectado también a otros derechos fundamentales, para lo cual se puede activar las garantías jurisdiccionales (Corte Constitucional del Ecuador, 2021).

CAPÍTULO II: Materiales y Métodos

2.1. Tipo de investigación

La modalidad de investigación que se empleó para este trabajo fue mixta, es decir tanto cuantitativa como cualitativa. En efecto, esta investigación fue cualitativa porque a través del análisis y descripción de doctrina, normas legales y jurisprudencia se pudo evidenciar el panorama general del derecho registral de bienes inmuebles en Ecuador, específicamente en el cantón Otavalo, provincia de Imbabura.

Así mismo, a través de las entrevistas realizadas a diferentes profesionales del Derecho especialistas en la materia, se obtuvo su criterio respecto a la situación actual del derecho registral en Ecuador, así como de la práctica legal de la inscripción de contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, este trabajo también es cuantitativo por cuanto pudieron obtenerse datos estadísticos respecto del tema de investigación por parte del RPMCO.

2.2. Métodos de investigación

En el presente trabajo se emplearon, por ser pertinentes, los siguientes métodos de investigación científica:

2.2.1. Método bibliográfico – documental

Consiste en la recopilación de documentos relacionados con el tema de investigación materia del presente trabajo (Tancara, 1993). En efecto, se localizó y consultó textos legales, como la Ley del Registro, el Código Civil, la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Notarial y varios actos normativos y reglamentarios expedidos tanto por la DINARP. Así

mismo, se revisaron algunas sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador relativas a la seguridad jurídica.

2.2.2. Método analítico – sintético

De acuerdo con Rodríguez y Pérez (2017) el análisis sirve para descomponer un problema en partes y analizar cada una de ellas por separado, mientras que la síntesis permite unir diferentes piezas y establecer un todo armónico. Ambos métodos buscan la deconstrucción del problema a fin de darle una solución desde uno o varios enfoques. En el presente trabajo se analizó el procedimiento que se sigue para la suscripción de un contrato de compraventa ante un Notario y los requisitos que deben cumplirse para su registro en el RPMCO a partir de las disposiciones legales y actos normativos que lo regulan.

2.2.3. Método hermenéutico

Quintana y Hermida (2019) sostienen que este método: “implica un proceso dialéctico en el cual el investigador navega entre las partes y el todo del texto para lograr una comprensión adecuada del mismo (círculo hermenéutico)” (p. 73). En efecto, en el presente trabajo se ha tomado en cuenta la legislación y comentarios a la misma realizados por tratadistas del Derecho y profesionales especializados en las áreas notarial y registral para ofrecer un diagnóstico claro y actual de la vigencia de la seguridad jurídica en cuanto a inscripción de contratos de compraventa.

2.2.4. Método inductivo – deductivo

El método inductivo va de lo particular a lo general, mientras que en el deductivo ocurre lo opuesto (Rodríguez y Pérez, 2017). En el caso de este trabajo se ha tomado lo dispuesto en la normativa general para – luego de realizar un análisis de casos particulares – determinar si

el grado de vigencia del principio de seguridad jurídica en materia registral en lo relativo a la inscripción de contratos de compraventa.

2.3. Técnicas o Instrumentos de Investigación

2.3.1. Entrevistas

Se aplicó un formulario estructurado de siete preguntas dirigidas para: i) Dos inscriptoras del RPMCO (Ab. Alondra Estefanía Echeverría, Ab. Martha Judith Canacuán); ii) Al Director Zonal 1 y 2 de la DINARP (Dr. Bayardo Benalcázar); iii) A la Notaria Tercera del cantón Otavalo (Dra. Myriam Patricia Díaz Coba); iv) a los Registradores de la Propiedad de los cantones de Otavalo e Ibarra (Dres. José Javier Riofrío Suárez y Víctor Hugo Molineros); iv) un abogado en libre ejercicio especialista en materia civil (Ab. Jorge Iván Narváez); y, v) a la Directora Jurídica y Técnica del RPMCO (Dra. Jhoanna Maricela Andrade), en total ocho entrevistados.

2.3.2. Revisión documental

La misma se realizó sobre textos legales como la Ley del Registro, el Código Civil, la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Notarial y varios actos normativos y reglamentarios expedidos por la DINARP. Así mismo, se revisaron algunas sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador relativas a la seguridad jurídica.

2.3.3. Análisis general de casos

Se llevó a cabo un análisis de varios casos de inscripción de escrituras de compraventa en el RPMCO en donde constan las observaciones realizadas por los inscriptores de dicha entidad y su pertinencia de conformidad con el ordenamiento jurídico ecuatoriano. La

información corresponde a los procesos llevados a cabo durante el año 2022 en dicha Institución.

2.4. Preguntas de investigación y/o hipótesis

La pregunta que guía el presente trabajo de investigación es: ¿Cuál es el grado de cumplimiento que tiene el principio de seguridad jurídica durante el proceso de revisión y posterior inscripción de los contratos de compraventa de bienes inmuebles ubicados dentro del cantón Otavalo, provincia de Imbabura, en el Registro de la Propiedad de dicha localidad?

2.5. Participantes

- **Muestra**

La presente investigación se efectuó en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Otavalo, para ello se seleccionaron los contratos de compraventa que ingresaron en el año 2022, en un total de 1898 solicitudes de inscripción de los bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo, información que se desglosa de la siguiente forma:

Tabla 5

Solicitudes de inscripción de bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo

| No. | Calificación de trámites | Cantidad |
|------------|---|-----------------|
| 1 | Escrituras de compraventa inscritas sin ninguna observación | 935 |
| 2 | Negativas | 1 |
| 3 | Escrituras devueltas con observaciones y posteriormente inscritas | 837 |
| 4 | Escrituras devueltas con observación y no llegó a concretarse | 36 |
| 5 | Otros | 89 |

TOTAL

1898

Fuente: RPMCO

Elaboración: Propia de la investigadora.

Para obtener la muestra a analizar se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{z^2 P Q N}{e^2 (N - 1) + z^2 P Q}$$

En donde:

N= 1898

n= muestra

e= 5%

z= 95% (1,96)

Q= 1-P

Q= 1-(0,6)

Q= 0,4

De esta forma se realiza la operación conforme se detalla a continuación:

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,6 * 0,4 * 1898)}{(0,05)^2 (1898 - 1) + (1,96)^2 (0,6 * 0,4)}$$

$$n = \frac{(3,8416)(455,52)}{0,0025(1897) + (3,8416 * 0,24)}$$

$$n = \frac{1749,925632}{5,664484}$$

$$n = 308,9293$$

Es decir, que la muestra a analizar es de 308,9293 que redondeando es 309. Dicha cantidad, tomando en cuenta la cantidad de trámites que fueron presentados ante el RPMCO durante el año 2022 se detalla de la siguiente manera:

Tabla 6

Documentación seleccionada en el año 2022 para análisis de inscripción

| Tipo de trámite | Número (año 2022) | Porcentaje de representación | Cantidad a analizar, sobre la base de la muestra obtenida |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--|
| Escrituras de compraventa inscritas sin ninguna novedad. | 935 | 49,26% | 152,22 |
| Negativas | 1 | 0,05% | 0,162 |
| Escrituras devueltas con observaciones y posteriormente inscritas. | 837 | 44,0990% | 136,26 |
| Escrituras devueltas con observación y no llegó a concretarse. | 36 | 1,90% | 5,86 |
| Otros | 89 | 4,69% | 14,48 |
| TOTAL | 1898 | 100% | 309 |

Fuente: RPMCO.

Elaboración: Propia de la investigadora.

El tipo de muestra para población finita es probabilística, por cuanto la documentación seleccionada para el análisis, si bien se tomó de los procesos realizados entre los meses de Enero a Diciembre de 2022, la cantidad de cada criterio obedeció a las aplicación de las operaciones matemáticas antes detalladas.

CAPÍTULO III: Resultados y Discusión

3.1. Principales resultados obtenidos de la investigación

3.1.1. Resultados de las entrevistas

Tabla 7

Respuesta pregunta 1

| Pregunta 1: ¿Cuál es la finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad? | |
|--|--|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | De conformidad al Art. 1 de la Ley de Registro la finalidad de inscribir un contrato de compraventa, sirve como medio de tradición del dominio de los bienes raíces, en este caso sería la compraventa, es el acto por el cual la compraventa llega a ser perfecta. |
| Ab. Martha Judith Canacuán (Inscriptora de RPMCO) | Como uno de los objetivos que tiene el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo en si una finalidad primordial que tiene inscribir los diferentes instrumentos públicos como es el contrato de compraventa, de derechos y acciones o compraventa en si como cuerpo cierto es servir como medio de tradición de estos bienes raíces y que tenga la seguridad el nuevo comprador y darle legalidad de que el bien inmueble que lo adquirió esté a su nombre. |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | La Ley de Registro en el Art. 1, se refiere a los objetivos o las finalidades para inscribir una compraventa como acto jurídico, primero sirve como tradición de los bienes reales, como también sobre los bienes reales sobre bienes reales como por ejemplo la compraventa con usufructo, uso y habitación y cualquier derecho real que se incorpore, también sirve como publicidad registral es decir la publicidad formal, la publicidad material, el Registro en asientos registrales pueda establecer la |

Pregunta 1: ¿Cuál es la finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad?

| Entrevistado | Respuesta |
|--|--|
| | <p>oponibilidad ante terceros puede establecer también el conocimiento del derecho real que esté inscrito legalmente y la tercera la seguridad jurídica que da en el tráfico inmobiliario en el Registro de la Propiedad que permite establecer la autenticidad y legalidad del contrato que se va a inscribir como medio de tradición para que se perfeccione el contrato de compraventa.</p> |
| <p>Dra. Myriam Patricia Díaz Coba (Notario tercero del cantón Otavalo)</p> | <p>La finalidad de inscribir un contrato de compraventa es de que se cumpla la tradición de que los propietarios pasen adquirir su propiedad con todos los beneficios que la ley les otorga.</p> |
| <p>Dr. José Javier Riofrío (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo)</p> | <p>Al inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad esencialmente es servir de medio de tradición del dominio de un bien raíz que se presenta en el Registro de la Propiedad, es decir con la inscripción en el Registro de la Propiedad se consagra la tradición del bien.</p> |
| <p>Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra)</p> | <p>La finalidad de inscribir un contrato de compraventa en este Registro o en cualquiera es exactamente permitir el perfeccionamiento del modo de la tradición considerando que todos los títulos traslaticios de dominio como la compraventa únicamente se perfecciona el modo de la tradición con la inscripción en el Registro de la Propiedad, si es que no se inscribe ese título traslaticio de dominio como es la compraventa en el Registro de la Propiedad significa que solo se ha quedado en el título pero que no se ha perfeccionado el modo de tal suerte que el adquirente en ese contrato nunca llega a ser dueño, de ahí que la finalidad de que se inscriba es exactamente perfeccionar ese modo para que el adquirente llegue realmente a convertirse en dueño del bien que está adquiriendo.</p> <hr/> |

Pregunta 1: ¿Cuál es la finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad?

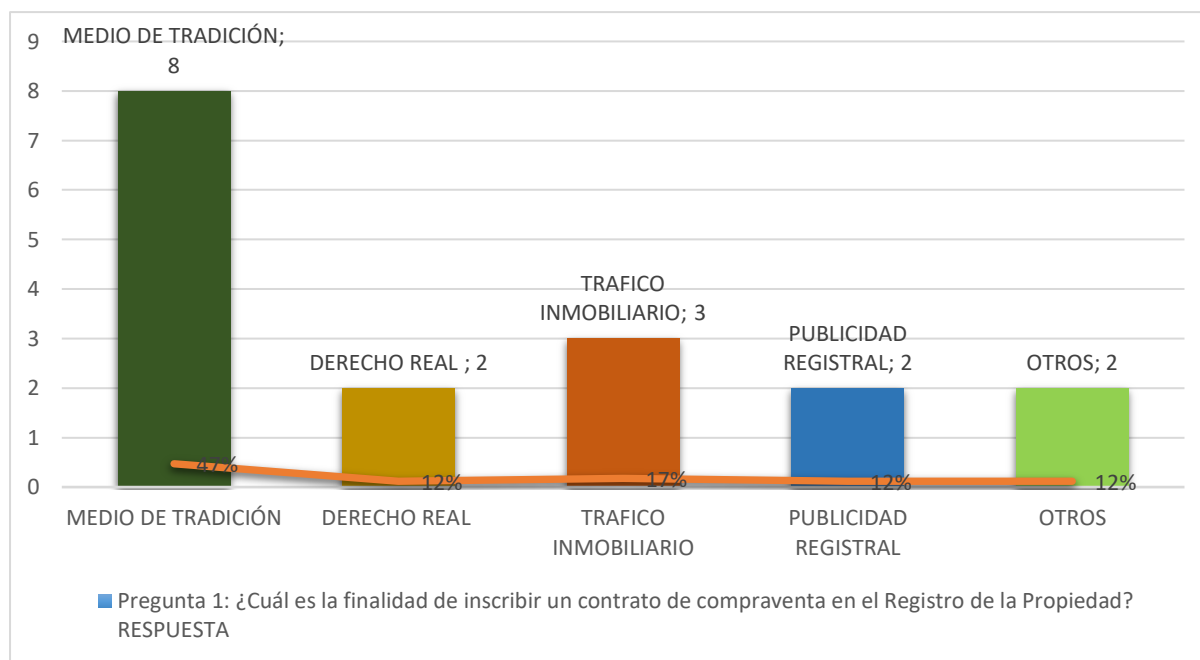
| Entrevistado | Respuesta |
|---|---|
| Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO). | La finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad es cumplir con la tradición a fin de que una vez inscrita esta escritura pública a nombre de nuevos propietarios surtan todos los efectos legales de una compraventa y para que el nuevo dueño ejerza sus derechos que pueda sobre el bien inmueble. |
| Ab. Jorge Iván Narváez (Especialista en Materia Civil) | De acuerdo a la Ley de Registro manejamos tres parámetros, el primero servir como medio de tradición de los bienes en los casos específicos de escritura de transferencia de dominio o los modos de adquirir el dominio como son la sucesión por causa de muerte o la prescripción, como un medio de establecer la existencia de delimitaciones en los bienes como pueden ser de los gravámenes, prohibiciones de enajenar o hipotecas y finalmente como un medio de publicidad de los actos que se vienen realizando en el historial de cada uno de los bienes inmuebles de Otavalo. |

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 1

Cuál es la finalidad de inscribir un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: La mayoría de los entrevistados manifiestan que el contrato de compraventa es un medio de tradición de dominio de los bienes inmuebles reales que se presentan en el RPMCO; sostienen que sirve como publicidad registral ya que por medio de los asientos registrales se establezca la legalización de las compraventas a través de la seguridad jurídica que se da en el tráfico inmobiliario en el Registro de la Propiedad y permite establecer la autenticidad y legalidad del contrato que se va a realizar; también afirman que es un medio que establece la existencia de delimitaciones en los bienes como pueden ser de los gravámenes, prohibiciones de enajenar o hipotecas y los actos que se vienen realizando en el historial de cada uno de los bienes inmuebles del cantón Otavalo.

Los entrevistados sostienen además que la finalidad de inscribir las escrituras públicas de compraventa en el Registro de la Propiedad es triple pues primero, sirve para perfeccionar la transferencia del bien; por otro lado, sirve para que con el título de dominio habilitante se

pueda ejercer los derechos que el nuevo propietario tenga respecto de otras personas; y, finalmente, establecer las delimitaciones de dicho bien inmueble.

Tabla 8

Respuesta pregunta 2

| Pregunta 2: ¿Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad? | | | |
|--|-------------|--|---|
| Entrevistado | | | Respuesta |
| Ab. | Alondra | Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | De conformidad con el Art. 1732 en adelante indica cuales son los requisitos que debe contener un contrato de compraventa como la capacidad de los comparecientes, el objeto del contrato y administrativamente se solicita la primera y segunda copia de la escritura pública otorgada por el Notario a nivel nacional, se solicita que dentro de esta escritura conste los comparecientes, los antecedentes, objeto del contrato, en este caso sería el contrato de compraventa, descripción de linderos, superficies del inmueble que se está vendiendo, la cuantía o precio que se ha determinado por los comparecientes, las cláusulas de rigor como la cláusula de autorización para inscribir, saneamientos legales y también se solicita y también los certificados de gravámenes que deberían estar actualizados a la fecha de inscripción y los pagos municipales y aranceles registrales que se solicitan dentro del Registro de la Propiedad. |
| Ab. | Martha | Judith Canacuán (Inscriptora de RPMCO) | Los requisitos legales y administrativos considero que tendría que cumplir con la Ley Notarial con todos los requisitos que el señor Notario tendría que verificar que si se cumple en un escritura pública, adicional administrativo sería los pago de los impuestos, alcabalas, utilidades, toda la documentación y aquí en la inscripción tendría que cumplir con el arancel tendría que cancelar para la inscripción. |
| | Dr. Bayardo | Benalcázar | Fundamentalmente debe cumplirse con todos los parámetros que se establece en el Código Civil, Ley de Registro es |

Pregunta 2: ¿Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad?

| Entrevistado | Respuesta |
|---|--|
| (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | importante como se refiere a la inscripción de un bien inmueble, necesariamente tiene que la escritura pública una vez que está legalizada en la Notaría, ingresa al Registro de la Propiedad para establecer la tradición como tal y tiene que cumplir con los requisitos del Art. 11 de la Ley de Registro, también establece en el literal a) cuando no debe inscribirse una compraventa o un acto jurídico, que el bien se encuentre en el lugar donde se va a inscribir el inmueble, que debe estar en la jurisdicción del Registro de la Propiedad, establece que debe pagar los impuestos pertinentes como son alcabalas, pagar el impuesto predial, utilidad pública si lo amerita, cuando cumple con todas las formalidades, solemnidades y los requisitos para que no se vicie el contrato de compraventa. Es un acto estrictamente judicial más allá de que estamos dependiendo en la actualidad de los Municipios y la Dirección Nacional de Registros Públicos. |
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba (Notario tercero del cantón Otavalo) | Como requisitos legales primeramente se debe observar en la Notaría que se cumplan todo lo que el contrato de compraventa debe poseer, tanto los pagos de alcabalas, utilidades porque no se puede realizar un contrato de compraventa sino se observa estos pagos que son cancelados en el Gobierno Municipal de cada cantón y que se adjunte todos los documentos habilitantes para que cumpla con todos los requisitos legales que un contrato de compraventa debe tener. |
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | Los requisitos legales y administrativos que se deben cumplir esencialmente en la función del Registro de la Propiedad es calificar los actos y contratos que se presentan dice la Ley de Registro. Requisitos legales no puede ser un instrumento privado tiene que ser un instrumento público que debe cumplir con todas las solemnidades cosas que competen al señor |

Pregunta 2: ¿Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad?

Entrevistado

Respuesta

Notario, que tiene la facultad de elevar a instrumento público el Registrador revisa, califica, controla hace una especie de auditoría de los documentos, no de los comparecientes de las personas eso lo hace el Notario, que estén debidamente celebrados bien hechos que cumplan con las leyes, las ordenanzas municipales, una vez revisados todos estos requisitos, que son legales y que son administrativos en caso, por ejemplo cada Municipio puede tener una ordenanza especial, hay una ordenanza en el Registro de la Propiedad Municipal de Otavalo por ejemplo en la cual obliga que el Registrador debe observar que no sea deudor al Municipio, entonces es un requisito administrativo que estamos obligados a observar igualmente si es legal o administrativo todos tenemos que calificarlo, la identidad de las personas lo hace el señor Notario, sin embargo estamos obligados a comprobar porque existe una normativa tenemos el sistema infodigital que nos permite ver que los comparecientes quienes estén involucrados en un contrato de compraventa sean realmente las personas que se certifica.

Dr. Víctor Hugo Molineros
(Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra)

Dentro de los requisitos para que se pueda inscribir un contrato de compraventa hay aquellos en los cuales participa el Municipio como parte administrativa y también en Sede Notarial con la realización de la escritura pública, efectivamente para que pueda tener cabida en el Registro de la Propiedad el contrato de compraventa pues este tiene que venir desde sede notarial con la escritura pública primera segunda copia, es obligación del Notario verificar también que se hayan pagado los impuestos que causa ese acto o contrato que tiene que ver con el impuesto a la alcabala, plusvalía, impuesto a la mejoras si es que se han establecido y la documentación emana

Pregunta 2: ¿Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad?

| Entrevistado | Respuesta |
|--|--|
| | <p>desde el Municipio verificada por el Notario y luego se perfecciona el título que luego viene a inscribirse en el Registro de la Propiedad, es obligación también del Registrador de la Propiedad verificar que se hayan cancelado todos los impuestos que causa el acto o contrato y que se hayan pagado de acuerdo con la ley, existe una situación tripartita entre lo que es el Municipio, lo que es el Notario y lo que es el Registro de la Propiedad, en algunos cantones se pide también venga acompañado de la certificación del Municipio de que el contribuyente quien está adquiriendo o vendiendo no tenga deuda pendiente con el Municipio. Puede tratarse de un bien hereditario donde también será necesario que tenga pagados los impuestos a la herencia que es indispensable que se exija tanto de parte del Notario como por parte del Registrador.</p> |
| <p>Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO).</p> | <p>Los requisitos legales principalmente tiene que ser que la propiedad no tenga limitación, gravamen que limite el dominio del inmueble a éstos se suma las disposiciones que establece el COOTAD como es el pago de impuestos, principalmente el pago de alcabalas y la voluntad de las partes de comprar y vender.</p> |
| <p>Ab. Jorge Iván Narváez (Especialista en Materia Civil)</p> | <p>Dos circunstancias diferentes, la primera analizar el documento como un contrato que de acuerdo a la ley tiene tres elementos fundamentales específicamente en el caso de la compraventa; el primero, sería la voluntad de las partes, que comparezcan de manera libre y voluntaria a la suscripción del contrato; el segundo que exista un pago del justo precio por la transferencia que es la característica fundamental de la compraventa y el tercero la entrega material del bien inmueble que de conformidad con la ley se realiza conjuntamente con la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad,</p> |

Pregunta 2: ¿Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad?

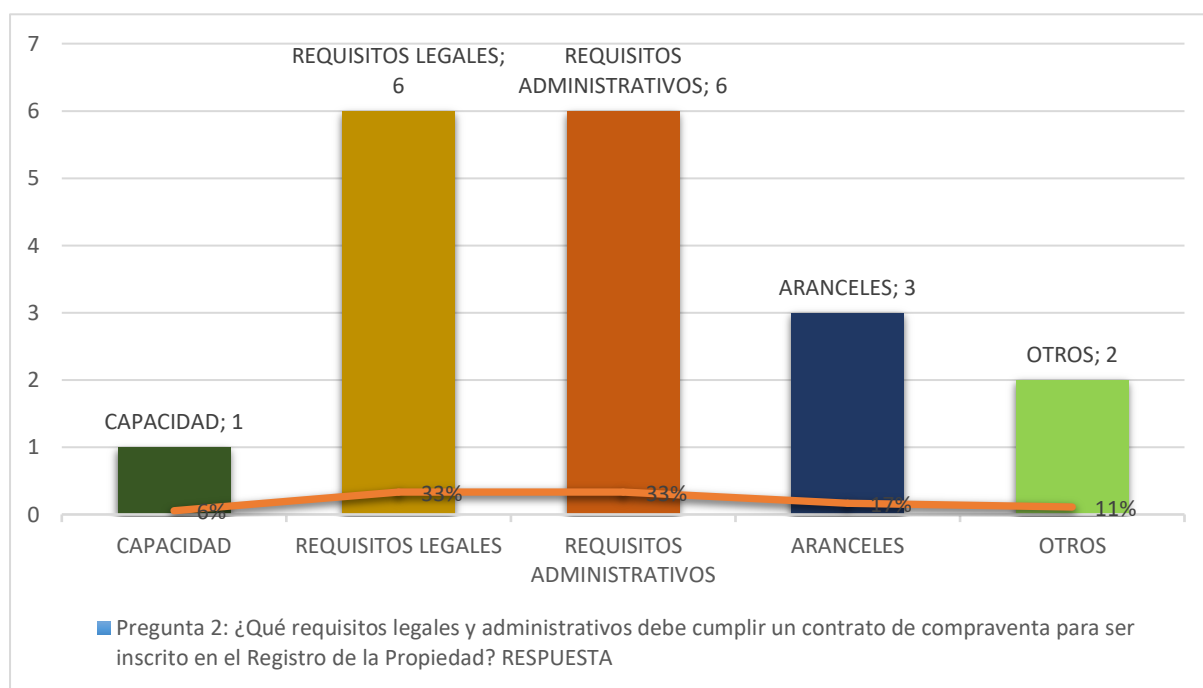
| Entrevistado | Respuesta |
|--------------|---|
| | adicional a estos requerimientos esenciales del Código Civil, se tendría que cumplir con ciertos parámetros del Registro de la Propiedad no en relación al contrato de compraventa como tal sino a las formalidades que debe cumplir para ser inscrito. |

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 2

Qué requisitos legales y administrativos debe cumplir un contrato de compraventa para ser inscrito en el Registro de la Propiedad



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora

Análisis: En su mayoría de los entrevistados han hecho referencia a los requisitos legales y administrativos que deben cumplirse para la inscripción de una escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad. Los primeros se encuentran contemplados en el Código Civil, en la Ley Notarial y en la Ley del Registro; los segundos se encuentran contemplados en el Reglamento que el Registro de la Propiedad tenga con este fin. Es necesario señalar que los entrevistados coincidieron en señalar que el control del cumplimiento de estos

requisitos corresponde primeramente al Notario y, posteriormente, al Registrador la Propiedad, que actúa a través del inscriptor, cumplir con todos los parámetros legales y todos los documentos en relación a la inscripción del contrato de compraventa y que se cumpla con las formalidades para que se legalicen este acto.

Tabla 9

Respuesta pregunta 3

| Pregunta 3: ¿Qué ocurre en caso de incumplir con dichos requisitos? | |
|--|--|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | Una de las obligaciones es enviar una nota devolutiva que faculta subsanar dichos requisitos, en este caso a los comparecientes, los requisitos faltantes dentro de la escritura de compraventa. |
| Ab. Martha Judith Canacuán (Inscriptora de RPMCO) | De conformidad con lo que regula la norma para la emisión de notas devolutivas que rige la Dirección Nacional de Datos Públicos al verificar que no se cumple con los requisitos se emite una nota devolutiva al no cumplirse con las observaciones se procede con la inscripción de la negativa de la escritura. |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | Tiene dos opciones el Registro de la Propiedad la una negar la inscripción, inscribir si cumple con los requisitos y si no cumple negar la inscripción, hay la resolución de la DINARP para facilitar, ayudar al usuario se puede realizar una nota devolutiva para que vaya a corregir siempre y cuando se pueda sanear en el tiempo pero si sucede que ese bien, ese contrato carece de validez jurídica desde el punto de vista desde su existencia del contrato y la validez del contrato se pide la nulidad el contrato si es absoluta no se puede sanear, definitivamente ahí sienta la negativa de inscripción. |
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba | En caso de incumplir con dichos requisitos llega al Registro de la Propiedad la escritura si son subsanables retorna por medio |

| | |
|--|---|
| (Notario tercero del cantón Otavalo) | de una nota devolutiva a la Notaría y se procede a cumplir con requisitos que hicieron falta caso contrario de no poderse subsanar puede existir una demanda como considere el beneficiario. |
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | La ley de Registro dice claramente cuáles son las facultades del Registrador inscribir o negar, si no cumple con un requisito el Registrador debería negarse a inscribir, sin embargo por la practica por la fuerza de la costumbre, y para facilitar se creó la nota devolutiva si bien no está en la ley pero se encuentra regulado en las resoluciones de la Dirección de Datos Públicos que reconoce la nota devolutiva que es un documento por el cual el Registrador le dice al usuario esto está bien o está mal complete, pero si somos estrictos en el cumplimiento de la Ley de Registro deberíamos negar lo cual es demasiado brusco. |
| Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra) | De una parte el Notario tiene que verificar que la escritura pública que va a realizar contengan todos los requisitos que se necesita para este tipo de acto o contrato, luego dentro de las facultades que tiene el Registrador de la Propiedad tiene que verificar que cumpla con todos los requisitos, pero en caso de que no se cumpla puede haber dos opciones, una de la funciones del Registrador es inscribir o certificar y dentro de la inscripción tiene que realizar la calificación registral y dentro de la calificación registral es donde tiene que examinar la forma cuanto del fondo del documento a ser inscrito, puede haber dos opciones; la una que se cumpla con todos los requisitos en este caso se inscribe; la otra es que no se reúna con todos los requisitos y que esa parte del requisito que se convierta en algo insubsanable para que el Registrador ponga una negativa registral, en el caso de que sea subsanable simplemente tendrá que emitir una nota devolutiva con la cual el interesado tendrá que retirar toda la documentación subsanar todas las observaciones que le ha puesto el Registrador de la Propiedad y una vez subsanada reingresa el trámite sin que se |

pase los dos meses que si establece la ley y luego se procederá a realizar la inscripción.

Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO).

Lo que ocurre es que primero no se puede perfeccionar la compraventa de incumplirse algún requisito puede acarrear algún tipo de nulidad, de responsabilidad tanto de quien lo celebra como para quien inscribe.

Ab. Jorge Iván Narváez (Especialista en Materia Civil)

Las observaciones que se generan en los Registros de la Propiedad están relacionadas con formalidades como nombres, números de cédula, identificación y singularización del predio, la misma que va de la mano con la información que brinda el Municipio donde se realice la transferencia, además cuestiones preexistentes como prohibiciones u otras situaciones que puedan impedir la transferencia, debe ser considerado y calificado por el Notario previo a la presentación del documento ante el Registro de la Propiedad a más de los requisitos de que a libre criterio del señor Registrador y por mandato de la ley permita o requiera dentro del funcionamiento de la Institución, en caso de que no se incumpla siempre y cuando se conciba como una de las causales establecidas en la ley, se vería ante dos escenarios, el primero, establecer una nota devolutiva a través de la cual se generen observaciones que sean susceptibles de reforma y modificación para que éstas sean consideradas por el propietario o el profesional a cargo del proceso y se rectifique para realizar la inscripción y en el segundo caso se vería ante la posibilidad de que sienta una negativa de inscripción conforme lo que determina el Art. 11 de la Ley de Registro literal a), consta cinco causales por las cuales se puede proceder a la negativa que no debe entenderse como una inacción del señor Registrador o como una falta del cumplimiento de sus atribuciones, sino más bien el dar fin a un proceso administrativo con la finalidad ante la imposibilidad de ejecutar el trámite por parte del Registrador de la Propiedad

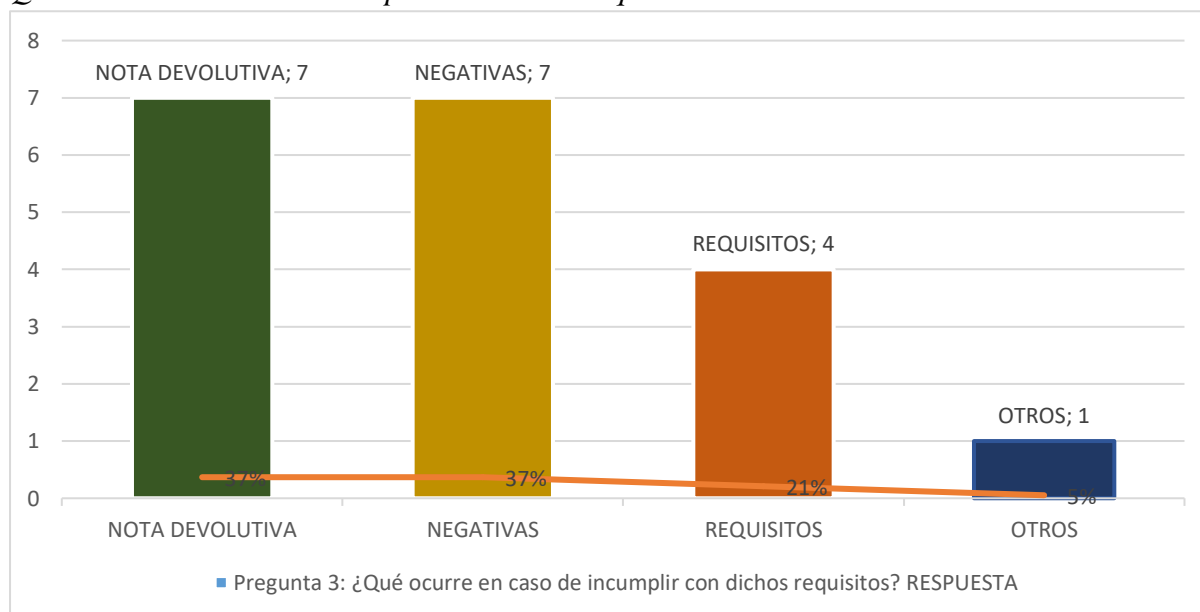
el usuario pueda acceder a una vía judicial que le permita solucionar el problema.

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 3

Qué ocurre en caso de incumplir con dichos requisitos



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: Los entrevistados sostienen que, cuando se incumple con alguno de los requisitos que debe contener la escritura pública de compraventa, se emite una nota devolutiva en la que se hace conocer al requirente los requisitos que tiene que cumplir para proceder a su inscripción, los cuales son solamente formales y no tienen nada que ver con el fondo de la escritura pública, que conlleva a que se emita una negativa de conformidad con la ley, si así fuera el caso ha de requerirse la nulidad de dicho instrumento se lo debe realizar a través de una demanda ante el Juez Civil que permita solucionar el problema. Por otra parte otros entrevistados indican que el Notario tiene que verificar la escritura pública que este bien estructurada para este tipo de acto o contrato.

Tabla 10*Respuesta pregunta 4*

| Pregunta 4: ¿Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo? | |
|---|---|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | <p>Inicia con el pago del arancel registral, una vez ingresado se apertura un repertorio al contrato de compraventa una vez que se ingresa el contrato de compraventa al Registro de la Propiedad, pasa al área de inscripciones, al momento de tener el contrato de compraventa, se revisa que cumpla cada uno de los requisitos cumplidos se procede a la inscripción.</p> <p>Una vez inscrito que se haya revisado y verificado los requisitos cumplidos se procede a la inscripción.</p> |
| Ab. Martha Judith Canacuán (Inscriptora de RPMCO) | <p>El procedimiento en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo es prácticamente en línea el usuario tiene que generar el trámite en línea tiene que generar una proforma, subir un pdf que posterior se realiza la verificación, el valor la cuantía que tiene que cancelar para proceder que el usuario adjunte en físico la documentación y proceder con la verificación de la documentación.</p> |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | <p>Primeramente el ingreso al sistema es importante ahora la tecnología para establecer el principio de prioridad registral en el Libro repertorio a partir de ello se ingresa el documento en este caso la compraventa con su número de repertorio con su número de partida se pasa luego a la parte de calificación es decir para ejercer la legalidad y la legitimidad de la compraventa una vez establecida su calificación que es un análisis claro y preciso para establecer si se cumple con todos los requisitos legales, luego se inscribe y anotar como asiento registral en el Registro de la Propiedad.</p> |
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba | <p>Para inscribir un contrato en el Registro de la Propiedad se debe crear un usuario, contraseña en la plataforma del</p> |

Pregunta 4: ¿Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo?

| Entrevistado | Respuesta |
|--|--|
| (Notaria tercero del cantón Otavalo) | Registro, escanear toda la documentación que sea toda la escritura y si es otro requisito adicional, un formulario de responsabilidad y algún otro documento habilitante formulario 108 que se requiera, entonces en el Registro generan una proforma, otorgan los valores, se cancela ese valor y personalmente se acerca a dejar tanto el comprobante de depósito como las copias certificadas de las escrituras. |
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | Una vez que el Registro de la Propiedad se automatizó en el año 2020, tenemos sistema digitalizado valió el trámite, el procedimiento para inscripción de un contrato de compraventa hoy día el usuario debe ingresar por el sistema informático propio creado por nuestro técnicos, ingresa por virtualmente la documentación, una vez ingresada se le revisa los documentos una primera revisión documental nada más, se le asigna los valores que debe cancelar, una vez cancelado ingresa ya al trámite de calificación se produce la aceptación inmediata de inscripción o la nota devolutiva o la nota negativa. |
| Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra) | Por lo general se trae la primera segunda copia de los títulos escriturarios ingresa al Registro de la Propiedad, una vez que ingresa con todos los requisitos se asigna un numero de repertorio una vez que ha cancelado se inicia un procedimiento registral, termina con la inscripción o bien con una negativa de inscripción si se trata de algo que no se ha subsanado, si es subsanable con una nota devolutiva para que subsane lo que se le está observando. |
| Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO). | El procedimiento que se sigue en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo, prácticamente es de manera virtual y podría precisar en este procedimiento pero considero que en todos los Registros de la Propiedad siempre se establece el principio de rogación es decir el pedido de la inscripción de la |

Pregunta 4: ¿Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo?

Entrevistado

Respuesta

escritura a éste la presentación de la escritura donde se asigna de manera principal el repertorio el que anticipa el principio de prioridad para la inscripción, una vez que se recepta la escritura con el repertorio para a la Unidad de Inscripciones quienes revisan los requisitos de forma y los requisitos legales, en el caso que no se cumplieren con los requisitos de forma y requisitos legales existe las notas devolutivas en las cuales se hace constar de manera motivada las inconsistencias o las subsanaciones que tienen que hacerse a cada una de las escrituras, una vez subsanadas éstas se reingresa a fin de que sean inscritas se haga el acta correspondiente y la razón de inscripción.

Ab. Jorge Iván Narváez
(Especialista en Materia Civil)

Existirían tres fases fundamentales; la primera se llevaría a cabo en la Municipalidad del respectivo cantón en la que se verificaría la situación catastral y de impuestos del bien inmueble en donde generarían varios documentos dependiendo del cantón relacionados con el establecimiento, singularización del bien inmueble en el cual es el número de clave catastral y los impuestos que deben generarse, en unos cantones se les conoce como certificados catastrales y en otros como fichas que sirven para generar los impuestos, como las alcabalas. Una vez concluida esta etapa, el proceso pasa donde el Notario con las minutas del abogado en el cual el notario hace una calificación de conformidad con el Art. 18 numeral uno de la Ley Notarial que determina la legalidad del acto debe verificar que toda la información concuerde tanto emitida por el Registro de la Propiedad a través del certificado de gravamen sin ser un requisitos formal o legal establecido en alguna norma es un documento indispensable para la ejecución del proceso de compraventa permite verificar la existencia de

Pregunta 4: ¿Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo?

Entrevistado**Respuesta**

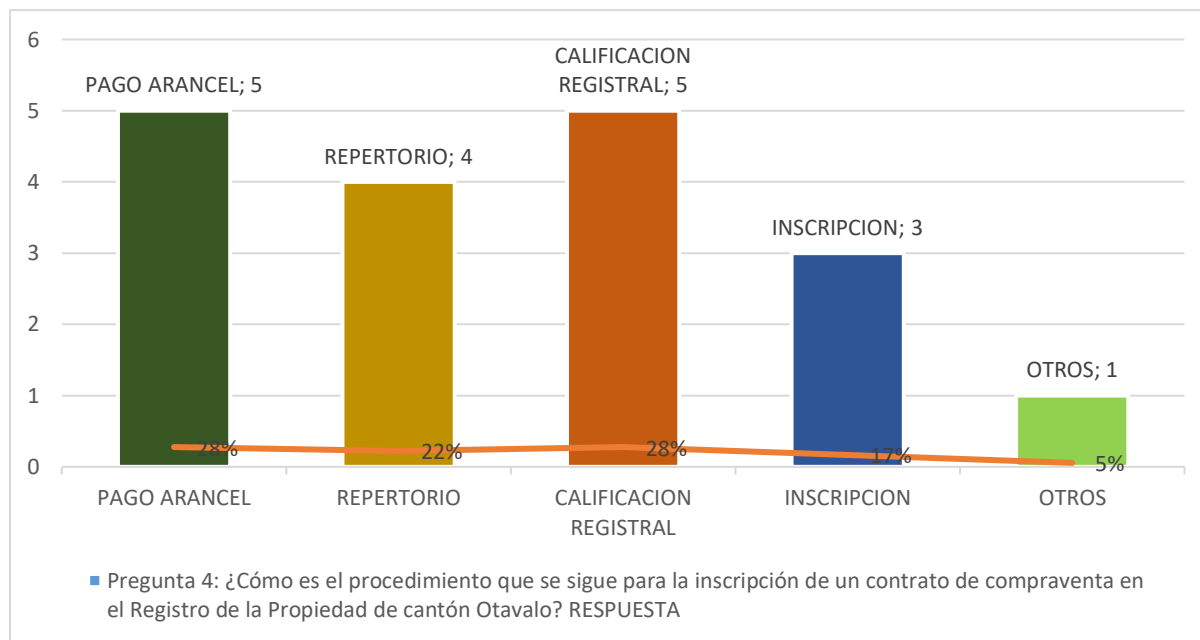
prohibiciones y otras circunstancias relacionadas con el bien inmueble que pueden influir en la transferencia y a información emitida por el Municipio que debe ser concordante concluida esta etapa el Notario revisará la minuta emitida por el señor Abogado y elevará a escritura pública dicha minuta acompañada de todos los habilitantes necesarios para su perfecta validez, especialmente los documentos de identificación de las partes, el certificado del Registro de la Propiedad y los documentos relacionados con el Municipio que en la etapa anterior se generaron como son fichas o certificados catastrales y los pagos de alcabalas respectivos. Una vez que el Notario cierre la escritura será presentada en el Registro de la Propiedad para una nueva calificación de carácter legal conforme a las facultades del Registrador de la Propiedad quien hará un análisis evidentemente legal sobre toda la información constante en el documento y de ser unívoca y concordante dispondrá su inscripción caso contrario, podrá emitir una nota devolutiva o una negativa dependiendo de las circunstancias en las cuales se encuentra el bien inmueble y si es subsanable o no los errores que pudiera llegar a tener.

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 4

Cómo es el procedimiento que se sigue para la inscripción de un contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad de cantón Otavalo



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: En su mayoría los entrevistados sostienen que este trámite consiste en la solicitud formal realizada por el interesado hacia el Registrador de la Propiedad para que proceda a inscribir la escritura pública de compraventa en los protocolos correspondientes realizando los pagos o aranceles necesarios para la legalización de la escritura de compraventa, posteriormente mediante procedimiento de rogación se genera el repertorio y se procede a realizar la calificación registral y posterior nota devolutiva, legalización o negativa de la escritura de compraventa. Actualmente este trámite puede realizarse, en el cantón Otavalo, a través de la plataforma disponible en la página web de dicha entidad. También un entrevistado relata con minuciosidad las fases de la compraventa: i) Obtención de documentos; ii) Elaboración de minuta; iii) Constatación de información y creación de la Escritura Pública; iv) Verificación del Inscriptor; y, v) Inscripción y emisión del título de propiedad.

Tabla 11*Respuesta pregunta 5*

| Pregunta 5: ¿Cree que es necesario regular de mejor manera el procedimiento para inscribir contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué? | |
|---|---|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | Es necesario la creación de un manual que permita que las inscriptoras tengan un régimen de observación igual, tendría que estar en concordancia en el Código Civil y en la Ley de Registro para evitar estos vacíos legales que se tienen cuando no se cumplen con estos requisitos. |
| Ab. Martha Judith Canacuán (Inscriptora de RPMCO) | El Registro de la Propiedad del cantón Otavalo no cuenta con un manual con un reglamento interno que nos viabilice un procedimiento para la verificación en cuanto para el ingreso al sistema de inscripciones, el cual sería método en sí tenemos claro los requisitos legales y administrativos que debe cumplirse pero sin embargo no tenemos un procedimiento sobre el cual deberíamos seguir cada uno de los inscriptores. |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | Cada vez se va actualizando hoy en día la tecnología ayuda mucho para realizar de mejor manera el ingreso al sistema y realizar una inscripción de calidad y que cumpla con todos los requisitos legales, ayudaría de una mejor manera que los procedimientos sigan cambiando todo en beneficio de los usuarios y también del Registro de la Propiedad. |
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba (Notaria tercero del cantón Otavalo) | Si podría haber un cambio en cuanto al procedimiento que se está utilizando para la inscripción podría hacerse como anteriormente se lo hacía por ventanilla porque hay personas que no utilizan de buena manera la tecnología, no conocen la tecnología y es un gasto adicional que implica a los usuarios el tener que contratar a una personas que escanee toda la documentación para poder cumplir con el procedimiento que el Registro ha considerado necesario. |

Pregunta 5: ¿Cree que es necesario regular de mejor manera el procedimiento para inscribir contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué?

| Entrevistado | Respuesta |
|--|---|
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | Siempre estamos sujetos a mejorar nunca hemos llegados a la perfección, tiene que mejorarse muchas veces no es bueno que dependa la calificación y la inscripción de una sola persona, muchas veces preferible que haya dos personas para lo cual se ha creado una coordinación de revisión y control tratando siempre de mejorar el procedimiento que se puede observar. |
| Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra) | Siempre es importante tener procedimientos completamente claros, establecidos los requisitos de manera clara para efectos de que aplicando una especie de política institucional todos los inscriptores, todas las personas que están inmersas dentro de este procedimiento de inscripción apliquen las mismas normas, las mismas directrices y que de alguna manera estandarizada, con reglas claras se pueda proceder a realizar los procedimientos o procesos de inscripción. |
| Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO). | El proceso con la implementación del sistema informático a través de la plataforma es más ágil, más eficiente, en cuestión de requisitos hay resoluciones de la DINARP en donde dan los lineamientos generales para la homologación de trámites, el Registro de la Propiedad lo que tiene es que sujetarse a esa homologación de trámites y también dispone de una normativa interna que está publicada en la página web. |
| Ab. Jorge Iván Narváez (Especialista en Materia Civil) | El problema no está en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo, más allá que existan quejas de usuarios y situaciones similares en cuanto al desempeño de las personas que actualmente se encuentran a cargo de la Institución, el problema se viene generando desde dos aristas diferentes, la primera la falta de una legislación clara, la ley de Registro viene aplicándose desde el año 1966, por lo tanto no es una ley o una normativa que se acoja a las políticas y a la regulaciones |

Pregunta 5: ¿Cree que es necesario regular de mejor manera el procedimiento para inscribir contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué?

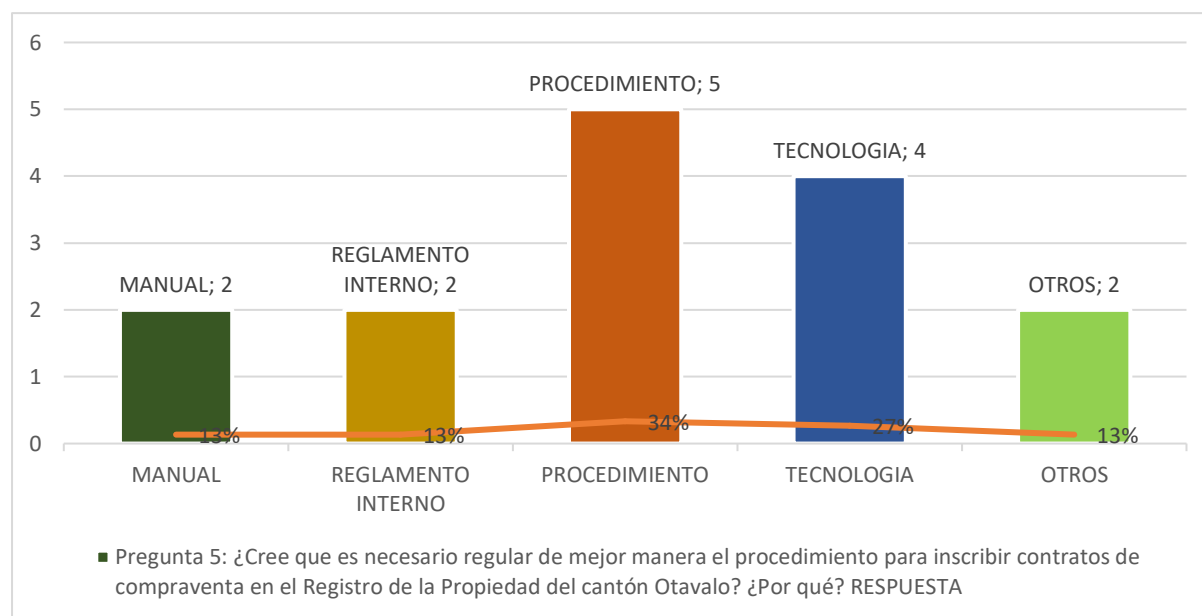
| Entrevistado | Respuesta |
|---------------------|--|
| | <p>actuales teniendo en consideración que normas son de carácter subsidiario como por ejemplo el COOTAD, COGEP, Código Civil tiene reformas muy recientes se ha tratado de complementar esta norma con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su tiempo y hoy con la ley de Seguridad de datos civiles que no reflejan cual es el funcionar de los Registro de la Propiedad, deja a muy libre arbitrio de los Registradores la aplicación de políticas relacionadas con el manejo de los temas registrales, en unas Instituciones se piden unos requisitos y en otras otros requisitos lo que dificulta el trabajo de los abogados en libre ejercicio que tienen adaptarse a las políticas de requerimientos de cada Registrador cada cantón sería más fácil si es que se actualizara la norma y conjuntamente con ella se creara un reglamento en el que se defina específicamente cuales los procedimientos y requisitos para cada uno de los tramites registrales. Requiere de un trabajo de la Asamblea Nacional a través de la definición de nuevas formas lo que complica mucho llegar a un punto perfecto.</p> |

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 5

Cree que es necesario regular de mejor manera el procedimiento para inscribir contratos de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo ¿Por qué?



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: Los entrevistados sostienen que es necesario crear un manual que permita a las personas que trabajan como inscriptores en el Registro de la Propiedad tener un régimen de procedimientos que sea igual para todos, ya que normalmente cada uno sigue su propio criterio jurídico al momento de proceder con la verificación del cumplimiento de los requisitos e inscripción de las compraventas. Manifiestan que falta de una legislación de la Ley del Registro que viene aplicándose desde hace más de 50 años sin que existan mayores modificaciones a sus normas ha hecho que no se perfeccione un procedimiento legal para legalización de escrituras de compraventa. Sugiere además un entrevistado volver a la ventanilla física para aquellas personas que no pueden dominar las tecnologías de la información puedan ingresar los trámites sin ningún inconveniente.

Tabla 12*Respuesta pregunta 6*

| Pregunta 6: ¿Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué? | |
|---|--|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | Si, uno de los principios en el que se basa el Registro de la Propiedad es la seguridad jurídica, nosotras al ser abogadas tenemos la responsabilidad de asegurar tanto a la parte compradora como la parte vendedora los derechos que tienen sobre el bien inmueble, es por este motivo que se solicita los requisitos que la ley nos pide y también los requisitos administrativos que son necesarios para verificar el cumplimiento de los mismos y así nos aseguramos y procedemos con la inscripción. |
| Ab. Martha Judith Canacúan (Inscriptora de RPMCO) | Si considero que se cumple ya que tenemos nosotros como servidores públicos que garantizar al usuario que el documento que se inscribe o que el usuario pretende inscribir tenga la legalidad del caso cumpliendo con los requisitos legales que tenemos que garantizar al usuario y el usuario al momento que no adjunta la documentación se devuelve con una observación y que se pueda inscribir con toda la documentación que se requiere. |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | Uno de los principios registrales es la calificación o la legalidad del contrato que se va a inscribir es fundamental, una vez hecho el análisis detenido tiene que estudiar la persona calificadora, la persona que va a inscribir ese documento tiene que cumplir con todos los requisitos legales, una vez cumplidos los requisitos si se puede establecer la seguridad jurídica inmobiliaria sirva para tres cosas fundamentales la tradición, la seguridad jurídica y publicidad registral. |

Pregunta 6: ¿Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué?

| Entrevistado | Respuesta |
|---|--|
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba (Notario tercero del cantón Otavalo) | Si se cumple con el principio de seguridad jurídica porque el Registro de la Propiedad es el ente que verifica que se cumplan tanto los requisitos legales, administrativos para que no haya ninguna observación a futuro del bien inmueble que se está inscribiendo. |
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | Estoy absolutamente seguro porque se cuenta con un personal realmente calificado, serio muy responsable que sabe lo que le acarrea un mal paso y en eso no tengo personalmente como Registrador la menor duda en poner las manos por los funcionarios las funcionarias que garantizan esta seguridad jurídica difícil, dura porque la gente el usuario no comprende fácilmente lo que es decirle no, esto no está bien puesto que tienen que corregir, la gente se molesta porque todos quieren que las cosas salgan como uno quiere rapidito, entonces al hacer una cosa rapidita como quiere el usuario estamos atentando contra la seguridad jurídica y eso con el personal de servidores registrales del Registro de la Propiedad de Otavalo no pasa, no sucede podemos ser criticados pero tenemos la seguridad que estamos dando reitero seguridad jurídica. |
| Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra) | La seguridad jurídica es uno de los ejes que debe ser considerado para efectos de realizar la inscripción en cuanto en la inscripción cuanto en la certificación, una buena inscripción una correcta inscripción va a permitir luego una correcta certificación, si se hace una mala inscripción es obvio que va a traer como consecuencia que se genere una equivocada publicidad del acto que se ha inscrito y eso puede derivar en muchos problemas y perjuicios para los usuarios, siendo uno de los objetivos o de los objetos que tiene la Ley de Registro y el procedimiento de inscripción es garantizar la |

Pregunta 6: ¿Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué?

| Entrevistado | Respuesta |
|--|---|
| | <p>seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, porque tenemos un sistema registral que es constitutivo de derechos y los procedimientos en el Registro de la Propiedad van a tener que depender mucho del nivel de seguridad jurídica que pueda emanar del Registro del Registro de la Propiedad, mal podría pensarse que a partir de la certificación o publicidad que puede dar el Registro hay alguna posibilidad de que exista una información equivocada, es decir que tiene que comprobarse de que la seguridad jurídica, la autenticidad de los títulos y todo esté garantizado para que el tráfico inmobiliario no tenga ningún inconveniente ningún problema y que luego no traiga consecuencias no solamente para los usuarios sino también para la misma Institución Registral.</p> |
| <p>Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO).</p> | <p>El principio de seguridad jurídica garantiza justamente a los ciudadanos de que los servidores públicos cumplamos y que nos acojamos a todo lo que establece la ley, es decir no hacer más allá de lo que la ley permite y bajo la facultad del Registrador de la Propiedad que es de calificar que es inexcusable para el Registrador, considero que al hacer esta calificación se está garantizando el principio de seguridad jurídica que es la expectativa que tiene el ciudadano de esta Institución, justamente garantizar que sus propiedades salgan con toda la legalidad para que su derecho de propiedad no sea vulnerado, objetado o nulo en cualquier momento.</p> |
| <p>Ab. Jorge Iván Narváez (Especialista en Materia Civil)</p> | <p>Una de las funciones primordiales es la seguridad jurídica que va de la mano de otros principios fundamentales en materia registral, el cumplimiento se lo debe realizar caso por caso, existen procesos en los cuales por la simplicidad, por la eficiencia de la Institución no se ha percibido errores o quejas</p> |

Pregunta 6: ¿Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo? ¿Por qué?

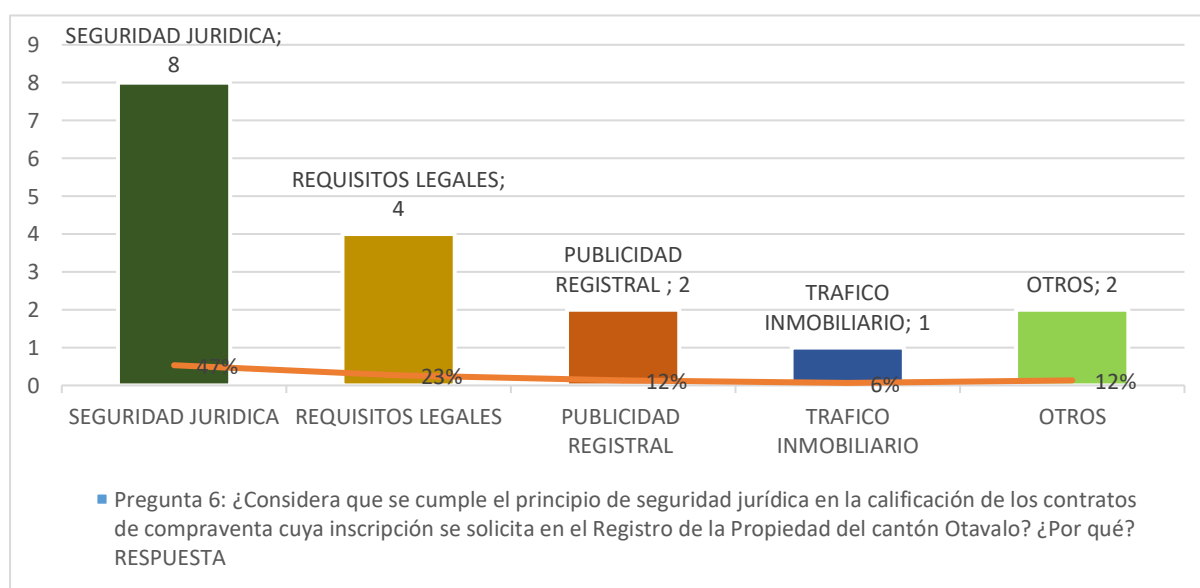
| Entrevistado | Respuesta |
|--------------|---|
| | pero es indudable que va haber procesos y casos en los cuales se va a requerir la asistencia de los órganos judiciales para resolver conflictos, cuando se habla de temas patrimoniales estas situaciones se dan, considero que las funciones del Registro de la Propiedad son fundamentales para brindar seguridad en las transferencias y en las transacciones que se realicen con bienes inmuebles, caso contrario se dejaría a la sociedad expuesta a una serie de delitos que pueden cometerse en este ámbito. Las revisiones que hace el Registro a veces pueden ser excesivas no obstante son necesarias para definir la legalidad de los actos, siendo un servicio público tiene como finalidad fundamental la seguridad del usuario. |

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 6

Considera que se cumple el principio de seguridad jurídica en la calificación de los contratos de compraventa cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo ¿Por qué?



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: Todos los entrevistados concuerdan con que el principio de seguridad jurídica se cumple durante el proceso de inscripción de una escritura de compraventa en el RPMCO, sin embargo, uno de los entrevistados sostiene que este proceso siempre es mejorable. Otro de los entrevistados por su parte manifiesta que, aunque la seguridad jurídica se cumple no es imposible dejar de considerar que existen algunos errores en los procesos de inscripción de escrituras públicas, ya que los procedimientos no son concisos ni claros.

Tabla 13

Respuesta pregunta 7

| Pregunta 7: ¿Qué tipos de responsabilidad tiene el servidor público que inscribió una escritura pública de compraventa y esta es declarada nula posteriormente? | |
|--|---|
| Entrevistado | Respuesta |
| Ab. Alondra Estefanía Echeverría (Inscriptora de RPMCO) | La responsabilidad que tenemos como servidores públicos, al tener la competencia de revisar las escrituras públicas y al fallar en esto nosotros podemos realizar la cancelación de inscripción e incluso se nos seguiría una acción personal con el fin de reivindicar el error que nosotros tenemos al inscribir una escritura de compraventa. |
| Ab. Martha Judith Canacuan (Inscriptora de RPMCO) | La responsabilidad que tendría el servidor público en este caso el Registro de la Propiedad sería una corresponsabilidad con el Registrador y el servidor, nosotros como inscriptores tenemos que inscribir con toda la documentación y los requisitos legales que tendría que cumplir la escritura de compraventa en este caso contrario nos veremos en una responsabilidad civil consideraría según el caso y tendríamos que acatar la resolución del señor Juez si entraría a un trámite judicial. |
| Dr. Bayardo Benalcázar (Director Zonal 1 y 2 de la DINARP) | La única responsabilidad que acarrea es una responsabilidad de carácter civil, es decir el pago de daños y perjuicios que puede causar la persona que inscribió de manera equivocada o se declara la nulidad como tal, la responsabilidad es solidaria conjuntamente con quien firma que es el Registrador y la |

| | |
|---|--|
| | persona que emitió o se estableció en el futuro que se declare nula la compraventa es decir es compartida tanto el funcionario público el empleado que lo realiza como también la autoridad como es el Registro de la Propiedad. |
| Dra. Myriam Patricia Díaz Coba (Notario tercero del cantón Otavalo) | Si se inscribió una escritura la misma que a futuro es declarada nula el servidor público puede acarrear una responsabilidad civil, penal y administrativa. |
| Dr. José Javier Riofrío Suárez (Registrador de la Propiedad del cantón Otavalo) | Esta pregunta tiene dos vías la responsabilidad de un servidor público de inscribir una escritura de compraventa es su responsabilidad compartida por supuesto con el Registrador en nuestro caso compartida con la Directora Jurídica y Técnica compartimos la firma de responsabilidad pero una cosa es la responsabilidad que tiene total porque la garantía de seguridad jurídica, ahora si esta es declarada nula posteriormente tiene que ser dada la inscripción se ha declarado nula tiene que haber motivación y decretada por el Juez competente, solo el Juez puede declarar nulidad de un contrato, de una inscripción solo el Juez puede ordenar la modificación. Ahora si la escritura es declarado nulo igualmente el Juez tiene que disponer que la inscripción que produjo esta escritura declarada nula también sea nulitudo, es decir ya no hay motivo para que se pueda prexistir si se declara nula, entonces son estas dos vías. |
| Dr. Víctor Hugo Molineros (Registrador de la Propiedad del cantón Ibarra) | En realidad quien asume cualquier tipo de responsabilidad sean de organismos de control o sea ante los usuarios en el caso de demandas por daños y perjuicios siempre va a ser la Institución la que asuma independientemente de que con posterioridad se pueda determinar si es que la responsabilidad es compartida por quien hizo una mala inscripción, no obstante es un poco difícil que una inscripción se haga equivocada y que de aquellos puedan surgir algún tipo de responsabilidad ello no significa tampoco que pueda ocurrir algo y en esos |

| | |
|--|--|
| | casos tendrá que el Registro responder por eso y luego posiblemente el servidor público. |
| Dra. Jhoanna Maricela Andrade (Directora Jurídica y Técnica del RPMCO). | Corresponde la Juez de lo Civil determinar si existe o no responsabilidad en cuanto tenemos que tener en cuenta que el primer filtro para establecer todo tipo de solemnidades es la Notaría Pública quien da fe de los actos, de la comparecencia de las personas con eso llega al Registro de la Propiedad, las causas de nulidad sería la falta de alguna de estas solemnidades que en primera instancia están en competencia de los señores Notarios, considero que mucha responsabilidad por la nulidad no acarrearía a Registro de la Propiedad sino más bien en la Notarías. |
| Ab. Jorge Iván Narvárez (Especialista en Materia Civil) | Existen diferentes niveles primero si es que la escritura es declarada nula la principal responsabilidad recae sobre el Notario quien es que calificó la primera etapa de construcción y la validez del documento de conformidad con la ley y este tipo de declaratorias se sancionan hasta con la destitución del Notario. La responsabilidad del Registrador de la Propiedad emana del documento notarial que viene ya revisado y aprobado por el Notario puede llegar a determinarse algún tipo de responsabilidad sobre el Registrador que de conformidad con la ley es la persona responsable de inscribir los actos. En cuanto a los servidores públicos que ejercen funciones dentro del Registro de la Propiedad puede existir algún tipo de derecho de repetición en su contra en relación a una inscripción mal realizada, los Registradores de la Propiedad por la cantidad de trabajo no disponen ni el tiempo ni la capacidad para revisar todos los trámites por eso se rodean de gente con experiencia y de confianza que tiene por opción fundamental justamente revisar esta actividad, se está expuesto a que el error humano conlleve algún tipo de responsabilidad. Los principales responsables de este tipo de eventos sería en un término el Notario y en otro término el Registrador de la |

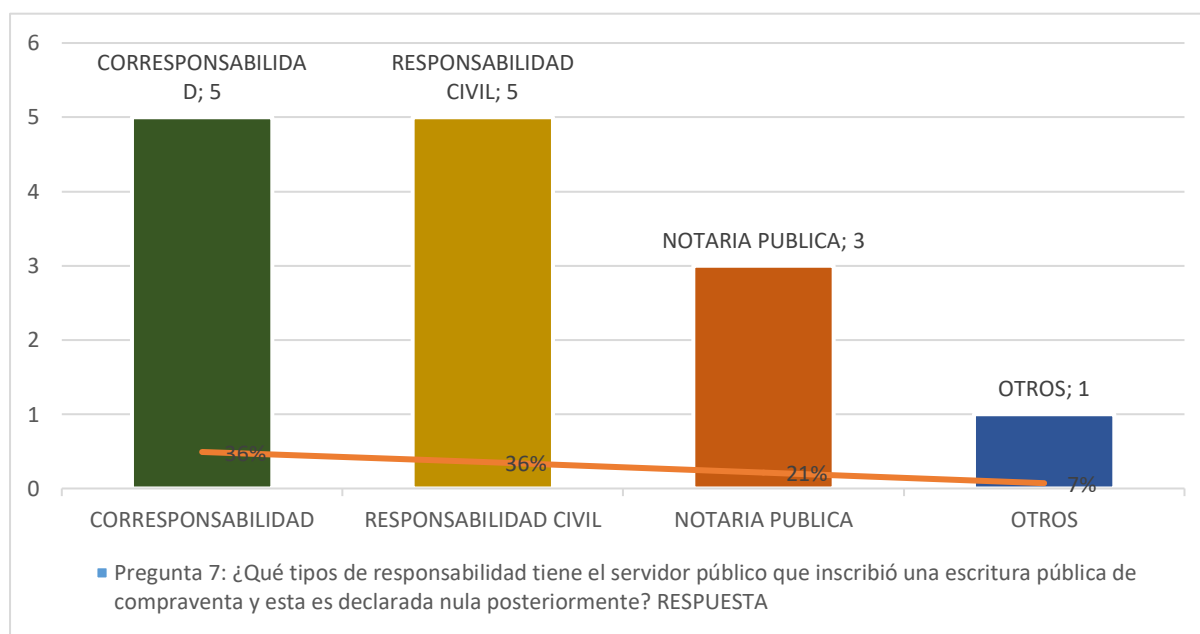
Propiedad, hay que considerar la buena o mala fe con la que actúan las personas al momento de suscribir los contratos por que no es menos cierto que existe la gran posibilidad que alguna de estas personas pretenda inducir al error a estas autoridades y que tenga un alto grado de responsabilidad sea la persona que vende o pretenda vender un determinado bien.

Fuente: Entrevistados.

Elaboración: Propia de la investigadora.

Figura 7

Qué tipos de responsabilidad tiene el servidor público que inscribió una escritura pública de compraventa y esta es declarada nula posteriormente



Fuente: Entrevista aplicada

Elaboración: Propia de la investigadora.

Análisis: Los entrevistados en su mayoría sostienen que la responsabilidad es compartida tanto con el Registrador de la Propiedad como con la Directora Jurídica y Técnica del RPMCO. El inscriptor cuando procede a escribir una escritura pública de compraventa y no ha cumplido con los requisitos legales y administrativos, la responsabilidad puede ser tanto de índole civil como de índole administrativa, aunque no especifica el tipo de delito en el que podría incurrirse.

Tabla 14*Escrituras de compraventa inscritas sin ninguna observación*

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 1 | COMPRAVENTA | 35230 | 9 | 8 | OTAVALO TERCERA | 17/12/2021 | 05/01/2022 | |
| 2 | COMPRAVENTA | 35262 | 10 | 20 | OTAVALO TERCERA | 12/12/2021 | 04/01/2022 | |
| 3 | COMPRAVENTA | 35270 | 68 | 109 | OTAVALO SEGUNDA | 21/12/2021 | 13/01/2022 | |
| 4 | COMPRAVENTA | 36077 | 91 | 149 | OTAVALO SEGUNDA | 04/12/2021 | 16/01/2022 | |
| 5 | COMPRAVENTA | 36260 | 94 | 157 | OTAVALO CUARTA | 11/01/2022 | 17/01/2022 | |
| 6 | COMPRAVENTA | 35824 | 98 | 161 | OTAVALO TERCERA | 27/12/2021 | 17/01/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD. |
| 7 | COMPRAVENTA | 36519 | 112 | 176 | OTAVALO TERCERA | 17/01/2022 | 19/01/2022 | |
| 8 | COMPRAVENTA | 36415 | 122 | 188 | OTAVALO TERCERA | 14/01/2022 | 20-7012022 | |
| 9 | COMPRAVENTA | 36023 | 135 | 204 | OTAVALO SEGUNDA | 11/01/2022 | 24/01/2022 | |
| 10 | COMPRAVENTA | 36962 | 139 | 223 | OTAVALO CUARTA | 20/01/2022 | 24/012022 | |
| 11 | COMPRAVENTA | 36973 | 143 | 245 | OTAVALO CUARTA | 20/12/2021 | 24/01/2022 | |
| 12 | COMPRAVENTA | 35942 | 144 | 240 | OTAVALO CUARTA | 30/12/2021 | 25/01/2022 | |
| 13 | COMPRAVENTA | 37898 | 180 | 323 | OTAVALO | 28/01/2022 | 03/02/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 14 | COMPRAVENTA | 37998 | 186 | 345 | OTAVALO TERCERA | 01/02/2022 | 07/02/2022 | |
| 15 | COMPRAVENTA | 38228 | 208 | 387 | OTAVALO SEGUNDA | 02/02/2022 | 10/02/2022 | |
| 16 | COMPRAVENTA | 38194 | 224 | 421 | OTAVALO TERCERA | 02/02/2022 | 14/02/2022 | |
| 17 | COMPRAVENTA | 38494 | 231 | 435 | OTAVALO CUARTA | 02/09/2022 | 15/02/2022 | |
| 18 | COMPRAVENTA | 38535 | 232 | 426 | OTAVALO CUARTA | 08/02/2022 | 15/02/2022 | |
| 19 | COMPRAVENTA | 38360 | 233 | 431 | OTAVALO CUARTA | 06/12/2021 | 15/02/2022 | |
| 20 | COMPRAVENTA | 38764 | 278 | 479 | OTAVALO CUARTA | 20/01/2022 | 18/02/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 21 | COMPRAVENTA | 39003 | 292 | 529 | OTAVALO SEGUNDA | 29/12/2021 | 21/02/2022 | |
| 22 | COMPRAVENTA | 38705 | 299 | 527 | OTAVALO CUARTA | 03/02/2022 | 21/02/2022 | |
| 23 | COMPRAVENTA | 38897 | 265 | 500 | OTAVALO SEGUNDA | 10/02/2022 | 07/02/2022 | |
| 24 | COMPRAVENTA | 38869 | 302 | 540 | OTAVALO SEGUNDA | 07/02/2022 | 22/02/2022 | |
| 25 | COMPRAVENTA | 39166 | 303 | 550 | OTAVALO SEGUNDA | 16/02/2022 | 22/02/2022 | |
| 26 | COMPRAVENTA | 38872 | 312 | 542 | OTAVALO SEGUNDA | 07/02/2022 | 23/02/2022 | |
| 27 | COMPRAVENTA | 39657 | 338 | 599 | OTAVALO CUARTA | 21/02/2022 | 02/03/2022 | |
| 28 | COMPRAVENTA | 39843 | 345 | 610 | OTAVALO | 19/02/2022 | 02/03/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 29 | COMPRAVENTA | 39824 | 347 | 618 | PRIMERA OTAVALO | 22/02/2022 | 02/03/2022 | |
| 30 | COMPRAVENTA | 39067 | 367 | 673 | SEGUNDA OTAVALO | 29/12/2021 | 07/03/2022 | |
| 31 | COMPRAVENTA | 40144 | 384 | 678 | CUARTA OTAVALO | 01/03/2022 | 08/03/2022 | |
| 32 | COMPRAVENTA | 40125 | 386 | 687 | CUARTA OTAVALO | 01/03/2022 | 08/03/2022 | |
| 33 | COMPRAVENTA | 40319 | 411 | 716 | CUARTA OTAVALO | 11/03/2022 | 08/03/2022 | |
| 34 | COMPRAVENTA | 40846 | 437 | 791 | TERCERA OTAVALO | 03/03/2022 | 15/03/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 35 | COMPRAVENTA | 41287 | 476 | 849 | PRIMERA OTAVALO | 14/03/2022 | 21/03/2022 | |
| 36 | COMPRAVENTA | 41418 | 497 | 878 | PRIMERA OTAVALO | 16/03/2022 | 23/03/2022 | |
| 37 | COMPRAVENTA | 41776 | 513 | 914 | CUARTA OTAVALO | 21/03/2022 | 24/03/2022 | |
| 38 | COMPRAVENTA | 41784 | 514 | 918 | TERCERA OTAVALO | 18/03/2022 | 24/03/2022 | |
| 39 | COMPRAVENTA | 41987 | 576 | 1024 | CUARTA OTAVALO | 17/03/2022 | 01/04/2022 | |
| 40 | COMPRAVENTA | 42943 | 639 | 1123 | SEGUNDA OTAVALO | 01/04/2022 | 08/04/2022 | |
| 41 | COMPRAVENTA | 43029 | 634 | 1129 | CUARTA OTAVALO | 25/03/2022 | 08/04/2022 | |
| 42 | COMPRAVENTA | 43274 | 655 | 1167 | SEGUNDA OTAVALO | 05/04/2022 | 11/04/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|---|
| 43 | COMPRAVENTA | 43399 | 713 | 1251 | OTAVALO | 06/04/2022 | 20/04/2022 | |
| 44 | COMPRAVENTA | 43895 | 737 | 1263 | OTAVALO | 30/03/2022 | 22/04/2022 | |
| 45 | COMPRAVENTA | 44247 | 742 | 1320 | OTAVALO | 18/04/2022 | 22/04/2022 | |
| 46 | COMPRAVENTA | 44202 | 751 | 1321 | OTAVALO | 18/04/2022 | 25/04/2022 | |
| 47 | COMPRAVENTA | 44429 | 753 | 1344 | OTAVALO | 18/04/2022 | 25/04/2022 | |
| 48 | COMPRAVENTA | 44515 | 764 | 1357 | OTAVALO | 07/04/2022 | 26/04/2022 | |
| 49 | COMPRAVENTA | 44604 | 777 | 1349 | OTAVALO | 20/04/2022 | 27/04/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 50 | COMPRAVENTA | 44655 | 797 | 1403 | OTAVALO | 07/04/2022 | 29/04/2022 | |
| 51 | COMPRAVENTA | 44850 | 804 | 1413 | OTAVALO | 25/04/2022 | 02/05/2022 | |
| 52 | COMPRAVENTA | 44810 | 807 | 1430 | OTAVALO | 22/04/2022 | 03/05/2022 | |
| 53 | COMPRAVENTA | 44710 | 814 | 1428 | OTAVALO | 22/04/2022 | 03/05/2023 | |
| 54 | COMPRAVENTA | 44736 | 822 | 1478 | OTAVALO | 20/04/2022 | 04/05/2022 | |
| 55 | COMPRAVENTA | 45062 | 843 | 1499 | OTAVALO | 22/04/2022 | 05/05/2022 | |
| 56 | COMPRAVENTA | 45222 | 850 | 1494 | OTAVALO | 26/04/2022 | 05/05/2022 | |
| 57 | COMPRAVENTA | 45728 | 928 | 1602 | OTAVALO | 06/05/2022 | 16/05/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|---|
| | | | | | TERCERA | | | |
| 58 | COMPRAVENTA | 46591 | 941 | 1669 | OTAVALO | 17/05/2022 | 20/05/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 59 | COMPRAVENTA | 47312 | 1001 | 1820 | OTAVALO | 26/05/2022 | 30/05/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 60 | COMPRAVENTA | 47111 | 993 | 1778 | OTAVALO | 20/05/2022 | 30/05/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 61 | COMPRAVENTA | 47272 | 1002 | 1803 | OTAVALO | 25/05/2022 | 30/05/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 62 | COMPRAVENTA | 47333 | 1005 | 1814 | OTAVALO | 25/05/2022 | 31/05/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 63 | COMPRAVENTA | 47057 | 1022 | 1823 | OTAVALO | 24/05/2022 | 01/06/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 64 | COMPRAVENTA | 47252 | 1054 | 1893 | OTAVALO | 24/05/2022 | 02/06/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 65 | COMPRAVENTA | 47328 | 1055 | 1861 | OTAVALO | 27/05/2022 | 02/06/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 66 | COMPRAVENTA | 47272 | 1114 | 1803 | OTAVALO | 06/06/2022 | 08/06/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 67 | COMPRAVENTA | 47333 | 1130 | 1814 | OTAVALO | 08/06/2022 | 10/06/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 68 | COMPRAVENTA | 47342 | 1168 | 1829 | OTAVALO | 25/05/2022 | 15/06/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 69 | COMPRAVENTA | 47398 | 1041 | 1829 | OTAVALO | 27/05/2023 | 02/06/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 70 | COMPRAVENTA | 48257 | 1130 | 2003 | OTAVALO | 08/06/2022 | 10/06/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 71 | COMPRAVENTA | 48400 | 1162 | 2037 | OTAVALO | 09/06/2022 | 15/06/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 72 | COMPRAVENTA | 48559 | 1173 | 2060 | OTAVALO | 17/01/2022 | 22/06/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|---|
| 73 | COMPRAVENTA | 48314 | 1175 | 2068 | OTAVALO | 03/06/2022 | 26/06/2022 | |
| 74 | COMPRAVENTA | 48343 | 1165 | 2028 | OTAVALO | 12/04/2022 | 15/06/2022 | |
| 75 | COMPRAVENTA | 48503 | 1171 | 2058 | OTAVALO | 11/06/2022 | 16/06/2022 | |
| 76 | COMPRAVENTA | 48460 | 1187 | 2083 | OTAVALO | 08/06/2022 | 04/07/2022 | |
| 77 | COMPRAVENTA | 48465 | 1190 | 2095 | OTAVALO | 08/06/2022 | 04/07/2022 | |
| 78 | COMPRAVENTA | 46777 | 1201 | 1929 | OTAVALO | 11/06/2022 | 07/07/2022 | |
| 79 | COMPRAVENTA | 48531 | 1203 | 2125 | OTAVALO | 02/06/2022 | 07/07/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 80 | COMPRAVENTA | 49083 | 1220 | 2177 | OTAVALO | 06/07/2022 | 12/07/2022 | |
| 81 | COMPRAVENTA | 49217 | 1223 | 2169 | OTAVALO | 07/07/2022 | 12/07/2022 | |
| 82 | COMPRAVENTA | 49396 | 1254 | 2226 | OTAVALO | 11/07/2022 | 15/07/2022 | |
| 83 | COMPRAVENTA | 49874 | 1277 | 2279 | OTAVALO | 15/07/2022 | 19/07/2022 | |
| 84 | COMPRAVENTA | 49889 | 1288 | 2292 | OTAVALO | 15/07/2022 | 20/07/2022 | |
| 85 | COMPRAVENTA | 50014 | 1330 | 2317 | OTAVALO | 18/07/2022 | 25/07/2022 | |
| 86 | COMPRAVENTA | 49911 | 1331 | 2325 | OTAVALO | 14/07/2022 | 26/07/2022 | |
| 87 | COMPRAVENTA | 50402 | 1362 | 2405 | OTAVALO | 25/07/2022 | 29/07/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|---|
| 88 | COMPRAVENTA | 50212 | 1369 | 2421 | OTAVALO | 18/07/2022 | 01/08/2022 | |
| 89 | COMPRAVENTA | 50885 | 1401 | 2486 | OTAVALO | 29/07/2022 | 03/07/2022 | |
| 90 | COMPRAVENTA | 51086 | 1427 | 2504 | OTAVALO | 02/08/2022 | 05/08/2022 | |
| 91 | COMPRAVENTA | 51235 | 1466 | 2540 | OTAVALO | 21/07/2022 | 10/08/2022 | |
| 92 | COMPRAVENTA | 51361 | 1480 | 2562 | OTAVALO | 01/08/2022 | 11/08/2022 | |
| 93 | COMPRAVENTA | 51509 | 1488 | 2600 | OTAVALO | 01/08/2022 | 15/08/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 94 | COMPRAVENTA | 51652 | 1509 | 2630 | OTAVALO | 02/06/2022 | 17/08/2022 | |
| 95 | COMPRAVENTA | 52016 | 1555 | 2708 | OTAVALO | 27/07/2022 | 22/08/2022 | |
| 96 | COMPRAVENTA | 52461 | 1609 | 2755 | OTAVALO | 17/08/2022 | 25/08/2022 | |
| 97 | COMPRAVENTA | 52796 | 1624 | 2814 | OTAVALO | 23/08/2022 | 29/08/2022 | |
| 98 | COMPRAVENTA | 52591 | 1634 | 2797 | OTAVALO | 19/08/2022 | 29/08/2022 | |
| 99 | COMPRAVENTA | 52719 | 1660 | 2826 | OTAVALO | 23/08/2022 | 30/08/2022 | |
| 100 | COMPRAVENTA | 52719 | 1660 | 2826 | OTAVALO | 23/08/2022 | 30/08/2022 | |
| 101 | COMPRAVENTA | 53533 | 1729 | 2949 | OTAVALO | 01/09/2022 | 07/09/2022 | |
| 102 | COMPRAVENTA | 53776 | 1744 | 2983 | OTAVALO | 06/09/2022 | 08/09/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|--|
| | | | | | TERCERA | | | |
| 103 | COMPRAVENTA | 54001 | 1811 | 3098 | OTAVALO | 04/08/2022 | 15/09/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 104 | COMPRAVENTA | 54339 | 1858 | 3165 | OTAVALO | 12/09/2022 | 21/09/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 105 | COMPRAVENTA | 54664 | 1867 | 3181 | OTAVALO | 09/09/2022 | 22/09/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 106 | COMPRAVENTA | 54567 | 1877 | 3204 | OTAVALO | 19/02/2020 | 23/09/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 107 | COMPRAVENTA | 54125 | 1885 | 3223 | OTAVALO | 09/09/2022 | 26/09/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 108 | COMPRAVENTA | 55003 | 1891 | 3250 | OTAVALO | 21/09/2022 | 26/09/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE |
| | | | | | CUARTA | | | ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA |
| 109 | COMPRAVENTA | 55076 | 1894 | 3257 | OTAVALO | 21/09/2022 | 27/09/2022 | INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS |
| | | | | | TERCERA | | | PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION |
| 110 | COMPRAVENTA | 54883 | 1903 | 3214 | OTAVALO | 14/09/2022 | 27/09/2022 | LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 111 | COMPRAVENTA | 55126 | 1921 | 3304 | OTAVALO | 22/09/2022 | 29/09/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 112 | COMPRAVENTA | 55279 | 1926 | 3271 | OTAVALO | 21/09/2022 | 29/09/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 113 | COMPRAVENTA | 55216 | 1928 | 3298 | OTAVALO | 19/09/2022 | 29/09/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 114 | COMPRAVENTA | 56010 | 2009 | 3430 | OTAVALO | 22/09/2022 | 07/10/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 115 | COMPRAVENTA | 56189 | 2012 | 3449 | OTAVALO | 30/09/2022 | 09/10/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 116 | COMPRAVENTA | 56347 | 2034 | 3505 | OTAVALO | 06/10/2022 | 13/10/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 117 | COMPRAVENTA | 56689 | 2079 | 3596 | OTAVALO | 12/10/2022 | 20/10/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|--|
| 118 | COMPRAVENTA | 56694 | 2077 | 3590 | OTAVALO | 13/10/2022 | 19/10/2022 | |
| 119 | COMPRAVENTA | 56761 | 2082 | 3586 | OTAVALO | 14/10/2022 | 20/10/2022 | |
| 120 | COMPRAVENTA | 56986 | 2110 | 3622 | OTAVALO | 12/10/2022 | 24/10/2022 | |
| 121 | COMPRAVENTA | 57119 | 2159 | 3706 | OTAVALO | 14/10/2022 | 31/10/2022 | |
| 122 | COMPRAVENTA | 57235 | 2141 | 3682 | OTAVALO | 19/10/2022 | 27/10/2022 | |
| 123 | COMPRAVENTA | 57396 | 2156 | 3714 | OTAVALO | 18/10/2022 | 31/10/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE |
| 124 | COMPRAVENTA | 57206 | 2155 | 3707 | OTAVALO | 18/10/2022 | 31/10/2022 | ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA |
| 125 | COMPRAVENTA | 57217 | 2125 | 3674 | OTAVALO | 18/10/2022 | 26/10/2022 | INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS |
| 126 | COMPRAVENTA | 57234 | 2126 | 3685 | OTAVALO | 13/10/2022 | 26/10/2022 | PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION |
| 127 | COMPRAVENTA | 57493 | 2160 | 3744 | OTAVALO | 25/10/2022 | 01/11/2022 | LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 128 | COMPRAVENTA | 57536 | 2279 | 3878 | OTAVALO | 25/10/2022 | 16/11/2022 | |
| 129 | COMPRAVENTA | 57586 | 2170 | 3755 | OTAVALO | 26/10/2022 | 01/11/2022 | |
| 130 | COMPRAVENTA | 58050 | 2234 | 3855 | OTAVALO | 28/10/2022 | 09/11/2022 | |
| 131 | COMPRAVENTA | 58287 | 2291 | 3943 | OTAVALO | 24/10/2022 | 16/11/2022 | |
| 132 | COMPRAVENTA | 58491 | 2314 | 3934 | OTAVALO | 10/11/2022 | 18/11/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|--|
| | | | | | TERCERA | | | |
| 133 | COMPRAVENTA | 58615 | 2328 | 3979 | OTAVALO | 12/11/2022 | 21/11/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 134 | COMPRAVENTA | 58695 | 2302 | 3972 | OTAVALO | 11/11/2022 | 17/11/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 135 | COMPRAVENTA | 59023 | 2396 | 4071 | OTAVALO | 16/11/2022 | 24/11/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 136 | COMPRAVENTA | 58922 | 2318 | 4008 | OTAVALO | 14/11/2022 | 18/11/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 137 | COMPRAVENTA | 59248 | 2403 | 4049 | OTAVALO | 19/11/2022 | 25/11/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 138 | COMPRAVENTA | 59311 | 2417 | 4112 | OTAVALO | 22/11/2022 | 28/11/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE |
| | | | | | SEGUNDA | | | ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA |
| 139 | COMPRAVENTA | 59395 | 2437 | 4114 | OTAVALO | 23/11/2022 | 30/11/2022 | INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS |
| | | | | | TERCERA | | | PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION |
| 140 | COMPRAVENTA | 60010 | 2534 | 4254 | OTAVALO | 30/11/2022 | 09/12/2022 | LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 141 | COMPRAVENTA | 60140 | 2539 | 4247 | OTAVALO | 28/11/2022 | 12/12/2022 | |
| | | | | | TERCERA | | | |
| 142 | COMPRAVENTA | 60152 | 2561 | 4244 | OTAVALO | 28/11/2022 | 13/12/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 143 | COMPRAVENTA | 60189 | 2647 | 4381 | OTAVALO | 05/12/2022 | 21/12/2022 | |
| | | | | | SEXTA | | | |
| 144 | COMPRAVENTA | 60335 | 2622 | 4390 | IBARRA | 03/10/2022 | 19/12/2022 | |
| | | | | | PRIMERA | | | |
| 145 | COMPRAVENTA | 60377 | 2563 | 4304 | OTAVALO | 01/12/2022 | 13/12/2022 | |
| | | | | | CUARTA | | | |
| 146 | COMPRAVENTA | 60617 | 2597 | 4347 | OTAVALO | 13/12/2022 | 15/12/2022 | |
| | | | | | SEGUNDA | | | |
| 147 | COMPRAVENTA | 60670 | 2630 | 4363 | OTAVALO | 12/12/2022 | 21/12/2022 | |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANÁLISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 148 | COMPRAVENTA | 60847 | 2645 | 4384 | OTAVALO TERCERA | 15/12/2022 | 21/12/2022 | |
| 149 | COMPRAVENTA | 60922 | 2658 | 4402 | OTAVALO SEGUNDA | 14/12/2022 | 22/12/2022 | DEL PRESENTE TRAMITE DE COMPRAVENTA SE PUEDE ANALIZAR Y CONCLUIR QUE EL MISMO NO PRESENTA INCONSISTENCIAS, CUMPLIENDO CON TODOS LOS REQUISITOS PARA LEGALIZACION, POR LO QUE INGRESA A REVISION LEGAL PARA PROCEDER A SU INSCRIPCION CON NORMALIDAD |
| 150 | COMPRAVENTA | 61003 | 2686 | 4437 | OTAVALO SEGUNDA | 19/12/2022 | 27/12/2022 | |
| 151 | COMPRAVENTA | 61100 | 2707 | 4460 | OTAVALO CUARTA | 20/12/2022 | 29/12/2022 | |
| 152 | COMPRAVENTA | 61137 | 2690 | 4481 | OTAVALO | 25/11/2022 | 27/12/2022 | |

Fuente: RPMCO

Elaboración: Propia de la investigadora.

Tabla 15

Negativa

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|---------------------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 1 | COMPRAVENTA/ USUFRUCTO | 28338 | 1 | 968 | PRIMERA OTAVALO | 27/09/2010 | 30/03/2022 | RESOLUCIÓN.- CON LOS ANTECEDENTES EXPUESTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO PRESCRITO EN LOS ARTÍCULOS 702, 737, 1023, 603, 993, 820 DEL CÓDIGO CIVIL EN CONCORDANCIA CON LOS ARTÍCULOS 25 LITERAL A) Y 11 INCISO PRIMERO SEGUIDO DEL NUMERAL 6 Y POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS NIEGASE LA INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CON USUFRUCTO CELEBRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2010, ANTE EL NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN OTAVALO, ABOGADO JOSE FABIAN SIMBAÑA AYABACA, ENTRE LOS SEÑORES MARÍA DEL ROSARIO AMANDA GUZMÁN MURIEL Y ANTONIO ENRIQUE HIDROBO GUZMÁN EN CALIDAD DE VENDEDORES; Y, POR OTRA PARTE SEÑORES JOSÉ FABIÁN HIDROBO GUZMÁN E INÉS OLIVA GÓMEZ VELASTEGUI Y ANTONIO ENRIQUE HIDROBO GUZMÁN EN CALIDAD DE COMPRADORES, EN VIRTUD DE LA EXISTENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN EFECTIVA DE LOS BIENES DEJADOS POR LOS SEÑORES MARÍA DEL ROSARIO AMANDA GUZMAN MURIEL Y MEDANDO HIDROBO GUZMÁN A FAVOR FELIX MEDARDO HIDROBO GUZMÁN Y ROSA NARCISA DE JESÚS HIDROBO GUZMÁN DE EN CALIDAD DE HIJOS, DEJANDO A SALVO EL DERECHO DE |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|------|-------|-------|------|---------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | <p>TERCEROS, CON LA EXPRESA CONSTANCIA DE LA EXISTENCIA DE LOS SEÑORES AMANDA DE LAS MERCEDES, ANTONIO ENRIQUE Y JOSÉ FABIÁN HIDROBO GUZMÁN, QUIENES TAMBIÉN SON HEREDEROS DE LOS CAUSANTES. INSCRÍBASE LA NEGATIVA EN EL REPERTORIO Y DESÍGNESE EL REGISTRO PARCIAL DE INSCRIPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO, AL QUE SE LE DARÁ EL NÚMERO QUE LE CORRESPONDA EN EL MOMENTO DE LA NUEVA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO SIEMPRE Y CUANDO LO ORDENE LA AUTORIDAD COMPETENTE.- QUEDA INSCRITA LA NEGATIVA BAJO EL COMPROBANTE DE COBRO N° 95826, REPERTORIO N° 968, PARTIDA NO. 1, CON FECHA OTAVALO, 30 DE MARZO DE 2022.</p> |

Fuente: RPMCO

Elaboración: Propia de la investigadora.

Tabla 16

Escrituras devueltas con observaciones y posteriormente inscritas

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 1 | COMPRAVENTA | 35287 | 74 | 56 | SEGUNDA OTAVALO | 27/12/2021 | 13/01/2022 | 2022-01-06 15:04:57/ • RECTIFIQUE EN LA CLAUSULA SEGUNDA LA FECHA DE PROTOCOLIZACION E INSCRIPCIÓN • RECTIFIQUE LINDERO ESTE. |
| 2 | COMPRAVENTA | 35420 | 108 | 135 | CUARTA OTAVALO | 03/01/2022 | 19/01/2022 | /2022-01-14 13:39:08/ 1.- EL CERTIFICADO DE LA FICHA REGISTRAL 28841, SE ENCUENTRA CADUCADO, POR LO CUAL DEBE ADJUNTAR EL CERTIFICADO ACTUALIZADO. 2.- VERIFIQUE EL TEXTO EN LA CLÁUSULA CUARTA DE LINDEROS, DONDE CONSTA "... EL LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO UNO, VENDIDO..." Y HAGA CONSTAR LA SUPERFICIE, ÁREA DE AFECTACIÓN POR AMPLIACIÓN DE LÍNEA FÉRREA, ÁREA DE AFECTACIÓN POR AMPLIACIÓN DE VÍA, ÁREA TOTAL, DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NÚMERO 28841 |
| 3 | COMPRAVENTA | 36403 | 133 | 185 | PRIMERA OTAVALO | 12/12/2021 | 24/01/2022 | /2022-01-19 16:42:29/ 1. RECTIFIQUE EL NOMBRE DEL COMPRADOR – DEUDOR HIPOTECARIO EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. /2022-01-19 16:42:35/ 1. RECTIFIQUE EL NOMBRE DEL COMPRADOR – DEUDOR HIPOTECARIO EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA |
| 4 | COMPRAVENTA | 36407 | 111 | 159 | SEGUNDA OTAVALO | 12/01/2022 | 19/01/2022 | /2022-01-18 11:59:19/ 1. CLAUSULA TERCERA, RECTIFIQUE SE HACE CONSTAR PERMUTA Y ES COMPRAVENTA. 2. CLAUSULA CUARTA, RECTIFIQUE LINDERO SUR "...EN NUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS...". |
| 5 | COMPRAVENTA | 36428 | 121 | 167 | CUARTA OTAVALO | 14/01/2022 | 20/01/2022 | /2022-01-18 15:46:52/ 1. LA RAZÓN SOCIAL DE LA PARTE VENDEDORA ES "ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES DE LA SALUD "TERRA NOSTRA" Y NO "LA ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES DE LA SALUD "TERRA NOSTRA". 2. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | CLAUSULA SEGUNDA, RECTIFIQUE FECHA DE CELEBRACIÓN Y FECHA DE INSCRIPCIÓN, DE ACUERDO A LA FICHA REGISTRAL NO. 21883 QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. 3. CLAUSULA CUARTA, HAGA CONSTAR QUE SON LINDEROS GENERALES. 4. PROTOCOLICE ACTA DE JUNTA GENERAL, EN DONDE SE APRUEBE LA VENTA DEL INMUEBLE |
| 6 | COMPRAVENTA | 36682 | 128 | 187 | CUARTA OTAVALO | 18/01/2022 | 21/01/2022 | /2022-01-19 15:56:06/ ADJUNTAR LIBERATORIO DEL SR. JOSE MANUEL ARIAS AJALA |
| 7 | COMPRAVENTA | 36822 | 145 | 216 | SEGUNDA OTAVALO | 27/12/2021 | 25/01/2022 | /2022-01-24 08:28:46/ 1. CLAUSULA TERCERA, RECTIFIQUE LINDEROS SUR Y ESTE DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NO.29016 QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. |
| 8 | COMPRAVENTA | 36819 | 158 | 219 | SEGUNDA OTAVALO | 14/01/2022 | 31/01/2022 | 772.94 /2022-01-24 11:35:01/ 1.- JUSTIFIQUE, DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE FICHA REGISTRAL 2798 LA SEÑORA GUAÑA MENDEZ ERUBIA CONSUELO CONSTA CON ESTADO CIVIL CASADA, PARA LO CUAL ADJUNTE LA PARTIDA DE MATRIMONIO CON LA MARGINACIÓN QUE CONSTE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES, DISOLUCIÓN CONYUGAL 2.- DEL FORMULARIO ADJUNTO DE LA DECLARACIÓN DEL SRI, DEBE CONSTAR EL 100% DE LA CUOTA PORCIÓN, Y NO COMO CONSTA |
| 9 | COMPRAVENTA | 36920 | 149 | 229 | CUARTA OTAVALO | 20/01/2022 | 26/01/2022 | /2022-01-24 13:37:11/ • EN LA CLAUSULA SEGUNDA VERIFIQUE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN |
| 10 | COMPRAVENTA | 36890 | 162 | 222 | SEGUNDA OTAVALO | 17/01/2022 | 01/02/2022 | /2022-01-24 11:56:43/ 1. RECTIFIQUE LINDERO ESTE, DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NO. 23795 QUE FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA. 2. EN LA FIRMA DE LA SEÑORA LUCILA OYAGATA AGUILAR, DETALLE EL NÚMERO DE CÉDULA. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 11 | COMPRAVENTA | 37186 | 161 | 252 | CUARTA OTAVALO | 20/01/2022 | 31/01/2022 | /2022-01-27 12:38:00/ • EN LA DECLARACION DE IMPUESTOS (SRI) VERIFIQUE EL NUMERO DE LA CAVE CATASTRAL DEL LOTE 30B • RECTIFIQUE EN LA UNIDAD 11, PLANTA BAJA LA PARTE SUPERIOR; EN EL PATIO EL LINDERO OESTE. |
| 12 | COMPRAVENTA | 35703 | 156 | 259 | SEGUNDA OTAVALO | 27/12/2021 | 28/01/2022 | /2022-01-26 16:20:07/ 1. CLAUSULA SEGUNDA NUMERAL DOS, RECTIFIQUE LA FECHA DEL INFORME DE FRACCIONAMIENTO DE CONFORMIDAD A LA INFORMACIÓN REFLEJADA EN LA FICHA REGISTRAL 28631. 2. LA FECHA DE LA RAZÓN DE LA PRIMERA Y SEGUNDA COPIA CERTIFICADA NO CORRESPONDE CON LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. |
| 13 | COMPRAVENTA | 36999 | 179 | 237 | TERCERA OTAVALO | 21/01/2022 | 03/02/2022 | /2022-01-26 09:18:12/ 1.- VERIFICADA LA INFORMACIÓN EN DATOSEGURO, DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS, LA SEÑORA MARÍA LAURA ISAMA FLORES TIENE UNA MULTA DE 195.5 USD, AL CNE |
| 14 | COMPRAVENTA | 37501 | 184 | 284 | CUARTA OTAVALO | 27/01/2022 | 07/02/2022 | /2022-02-02 09:36:28/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA, COMPARECE LA SEÑORA MARÍA ETELVINA BOLAÑOS YACELGA, DE ESTADO CIVIL CASADA CON DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL |
| 15 | COMPRAVENTA | 37864 | 209 | 326 | TERCERA OTAVALO | 28/10/2022 | 10/02/2022 | /2022-02-03 14:27:08/ 1. CLAUSULA SEGUNDA Y TERCERA, RECTIFIQUE LINDERO SUR DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NO. 21840 QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, DE IGUAL MANERA RECTIFIQUE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN NÚMEROS (136.19M2). |
| 16 | COMPRAVENTA | 37938 | 200 | 352 | CUARTA IBARRA | 28/01/2022 | 09/02/2022 | /2022-02-07 15:58:47/ ADJUNTE EL CERTIFICADO DE EXPENSAS, DE CONFORMIDAD A LA DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |
| 17 | COMPRAVENTA | 38155 | 236 | 369 | CUARTA OTAVALO | 01/02/2022 | 16/02/2022 | /2022-02-09 10:21:58/ 1.-RECTIFIQUE EN TODA LA PRESENTE ESCRITURA Y PARTE DE LAS FIRMAS, EL PRIMER APELLIDO |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | DEL COMPRADOR, SIENDO LO CORRECTO CABASCANGO Y NO COMO CONSTA. 2.- EN LA PRESENTE ESCRITURA SE HACE CONSTAR QUE LA PARTE COMPRADORA COMPARECE SEGÚN DETERMINA AL ART. 1465 DEL CODIGO CIVIL. SE SOLICITA SE VERIFIQUE LA INFORMACION. 3.- CLAUSULA CUARTA, RECTIFIQUE LOS DATOS CONSTANTES CON RELACION: "... LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE DA EN VENTA REAL Y PERPETUA ENAJENACION A LOS VENDEDORES..." /2022-02-11 14:49:00/ |
| 18 | COMPRAVENTA | 38200 | 317 | 400 | PRIMERA OTAVALO | 22/12/2021 | 23/02/2022 | /2022-02-11 10:20:10/ 1. ADJUNTE CERTIFICADO CATASTRAL LEGIBLE. |
| 19 | COMPRAVENTA | 38318 | 273 | 413 | CUARTA OTAVALO | 04/02/2022 | 18/02/2022 | /2022-02-11 16:09:52/ 1. RECTIFIQUE NÚMERO DE CEDULA DEL SEÑOR JOSÉ RAIMUNDO BAUTISTA GUALSAQUI. 2. CLAUSULA CUARTA, RECTIFIQUE SUPERFICIE DEL INMUEBLE, DE ACUERDO A LA FICHA CATASTRAL (823.80M2). |
| 20 | COMPRAVENTA | 38574 | 337 | 480 | CUARTA OTAVALO | 09/02/2022 | 25/02/2022 | /2022-02-17 12:41:18/ • HAGA CONSTAR EN LA FICHA CATASTRAL EL AREA UTIL, DE PROTECCION Y AFECTACION |
| 21 | COMPRAVENTA | 38898 | 301 | 497 | CUARTA OTAVALO | 10/02/2022 | 25/02/2022 | /2022-02-17 14:21:04/ • ADJUNTE DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADA LA FICHA CATASTRAL DE FECHA 28 DE ENERO DE 2022, /CIRC-2022-000000046 (ADJUNTO COPIA SIMPLE DEL DOCUMENTO) DONDE SE HACE CONSTAR EN OBSERVACIONES DATOS RELATIVOS AL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, LOS CUALES |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | QUE DEBEN CONSTAR EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA COMPRAVENTA. |
| 22 | COMPRAVENTA | 39324 | 343 | 569 | SEGUNDA OTAVALO | 07/02/2022 | 02/03/2022 | /2022-02-23 17:23:02/ 1. VERIFIQUE Y DE SER EL CASO RECTIFIQUE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LA UNIDAD B DE ACUERDO A LA FICHA REGISTRAL, AL FINAL DEL DETALLE DE LA UNIDAD D, MODIFIQUE UNIDAD C POR UNIDAD D; HAGA REFERENCIA QUE EL BIEN DE USO COMUNAL ES PARA LAS TRES UNIDADES |
| 23 | COMPRAVENTA | 39421 | 340 | 575 | CUARTA OTAVALO | 17/02/2022 | 02/03/2022 | /2022-02-23 16:48:14/ 1.- HAGA CONSTAR EL MES QUE SE CELEBRA LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA 2.- CLAUSULA CUARTA, HAGA CONSTAR LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES Y HAGA REFERENCIA EN TODA LA PRESENTE ESCRITURA QUE SE REFIERE AL LOTE A |
| 24 | COMPRAVENTA | 39463 | 369 | 609 | PRIMERA OTAVALO | 17/02/2022 | 07/03/2022 | /2022-03-04 10:19:19/ 1. HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA LA DIRECCION DEL PREDIO Y ACTUALMENTE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL SECTOR RURAL, DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE AVALUO CATASTRAL RURAL. 2. HAGA CONSTAR QUIEN SUSCRIBE LA MINUTA, EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. |
| 25 | COMPRAVENTA | 39848 | 364 | 615 | CUARTA OTAVALO | 19/02/2022 | 07/03/2022 | /2022-03-02 15:40:52/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA CLAUSULA TERCERA TODO EL PARRAFO QUE HACE REFERENCIA DEL MEMORANDO N 081-DOTP-2022 DE FECHA 26-01-2022, DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRAL RURAL. |
| 26 | COMPRAVENTA | 40408 | 440 | 730 | QUINTA IBARRA | 04/03/2022 | 15/03/2022 | /2022-03-10 19:02:42/ • RECTIFIQUE LINDERO NORTE Y SUR |
| 27 | COMPRAVENTA | 40015 | 401 | 648 | CUARTA OTAVALO | 21/02/2022 | 09/03/2022 | /2022-03-04 12:18:55/ 1. CLAUSULA TERCERA, HAGA REFERENCIA ÚNICAMENTE EL ÁREA ÚTIL DEL INMUEBLE, QUE SE DETALLA EN LA FICHA REGISTRAL NO. 23235 Y CERTIFICADO CATASTRAL ADJUNTO AL TRÁMITE. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 28 | COMPRAVENTA | 39892 | 388 | 626 | PRIMERA OTAVALO | 23/02/2022 | 08/03/2022 | /2022-03-03 11:31:30/ CORREGIR EL LINDERO ESTE |
| 29 | COMPRAVENTA | 40475 | 433 | 724 | PRIMERA OTAVALO | 02/03/2022 | 15/03/2022 | /2022-03-10 08:55:44/ 1.- DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL 29337 LA SEÑORA PARREÑO PERUGACHI JOSEFINA BEATRIZ CONSTA EL ESTADO CIVIL NINGUNO, JUSTIFIQUE. 2.- RECTIFIQUE ES ESTADO CIVIL DE LA COMPRADORA, LA SEÑORA BETANCOURT CRUZ CARMEN CONCEPCIÓN, DE CONFORMIDAD A LOS DATOS DE IDENTIDAD Y CEDULA DE CIUDADANÍA. 3.- VERIFIQUE LA REDACCIÓN EN LA CLÁUSULA QUINTA, LA VENTA SOLO SE REALIZA SOBRE UN LOTE DE TERRENO Y NO COMO CONSTA. 4.- VERIFIQUE LA REDACCIÓN, EN LA CLÁUSULA SEXTA DONDE CONSTA: "... SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN ANTONIO ANTE..." |
| 30 | COMPRAVENTA | 40063 | 442 | 710 | SEGUNDA OTAVALO | 26/02/2022 | 15/03/2022 | /2022-03-10 10:18:43/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA SEGUNDA Y TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA LA SUPERFICIE DEL BIEN INMUEBLE. |
| 31 | COMPRAVENTA | 40249 | 446 | 729 | CUARTA OTAVALO | 25/02/2022 | 16/03/2022 | /2022-03-10 10:17:34/ 1) CLAUSULA CUARTA, RECTIFIQUE LINDEROS NORTE Y ESTE, DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL ADJUNTA. 2) ADJUNTE CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD DE LA PARTE COMPRADORA, DE ACUERDO A LA DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA DEL REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL. 3) DECLARACIÓN IMPUESTO A LA RENTA POR PRESUNTA DONACIÓN A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, DE CONFORMIDAD AL ART. 36 DE LA LEY RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 32 | COMPRAVENTA | 40652 | 475 | 743 | SEGUNDA OTAVALO | 07/03/2022 | 21/03/2022 | /2022-03-11 09:39:33/ • DE CONFORMIDAD A LA INFORMACION DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL LOS COMPRADORES NO SE ENCUENTRAN HABILITADOS PARA TRAMITE PUBLICO, REALICE EL TRAMITE CORRESPONDIENTE. |
| 33 | COMPRAVENTA | 41049 | 509 | 829 | TERCERA OTAVALO | 10/03/2022 | 23/03/2022 | /2022-03-18 08:48:51/ 1. CLAUSULA SEGUNDA, LITERAL D) DE LA COMPRAVENTA, RECTIFIQUE FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. 2. CLAUSULA TERCERA, DETALLE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LA UNIDAD B TAL COMO SE PRESENTA EN LA FICHA REGISTRAL 27972. |
| 34 | COMPRAVENTA | 40840 | 516 | 869 | SEGUNDA OTAVALO | 10/02/2022 | 25/03/2022 | /2022-03-23 06:57:34/ 1.- RECTIFIQUE EN LA PRESENTE ESCRITURA, CLÁUSULA TERCERA, EL NÚMERO DE LOTE A TRANSFERIR. |
| 35 | COMPRAVENTA | 41966 | 662 | 966 | CUARTA OTAVALO | 21/03/2022 | 11/04/2022 | /2022-03-29 08:43:11/ • ADJUNTE DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADA LA FICHA REGISTRAL CORRESPONDIENTE A LA INSCRIPCIÓN 1121 DEL 14 DE JULIO DE 2021 DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA BARONA ANA. |
| 36 | COMPRAVENTA | 36149 | 651 | 876 | SEGUNDA OTAVALO | 29/12/2021 | 11/04/2022 | /2022-03-23 06:50:25/ 1.- RECTIFIQUE EN LA PRESENTE ESCRITURA EL ESTADO CIVIL DE LA SEÑORA HILDA JANETH VALENZUELA RUALES. 2.- CLÁUSULA SEGUNDA, HAGA CONSTAR QUE HILDA JANETH VALENZUELA RUALES, ADQUIRIÓ EL BIEN INMUEBLE EN SU ESTADO CIVIL DE SOLTERA. 3.- VERIFIQUE EL ESTADO CIVIL, EN EL CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA DE LA SEÑORA HILDA JANETH VALENZUELA RUALES, CONSTANTE COMO HABILITANTE EN LA PRESENTE ESCRITURA |
| 37 | COMPRAVENTA | 39083 | 644 | 602 | PRIMERA OTAVALO | 09/03/2021 | 08/04/2022 | /2022-02-25 13:12:42/ • VERIFIQUE DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL N° 29789 SON DERECHOS Y ACCIONES • |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 38 | COMPRAVENTA | 41106 | 699 | 1094 | SEGUNDA OTAVALO | 11/03/2021 | 18/04/2022 | <p>VERIFIQUE COMPARECE COMO COMPRADOR EN LA PRIMERA PARTE DE LA ESCRITURA EL SEÑOR RAFAEL BURGA BURGA Y EN LA CLAUSULA TERCERA SE VENDE A FAVOR DE OLGA MARIANA MALES CAMPO, QUIEN NO SUSCRIBE LA PRESENTE COMPRAVENTA • ADJUNTE CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO ACTUALIZADO DE LA SEÑORA OLGA MALES, DE CONFORMIDAD CON LA ORDENANZA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO. /2022-03-14 16:27:27/ NO SE HAN REALIZADO TODOS LAS OBSERVACIONES /2022-04-04 10:05:54/ • CUMPLA CON LAS OBSERVACIONES DEL COMPROBANTE N° 102809</p> <p>/2022-04-05 11:44:57/ 1.- DE CONFORMIDAD AL PLANO ADJUNTO EL OBJETO DE LA VENTA ES DEL ÁREA SOBRANTE DEL LOTE NÚMERO 10, POR CUANTO DEBERÍA CONSTAR EN LA FICHA CATASTRAL RURAL QUE ES DEL LOTE SOBRANTE Y POR LO TANTO HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA QUE ES EL SOBRANTE DEL LOTE NÚMERO 10 2.- HAGA CONSTAR EN LOS ANTECEDENTES LOS MOVIMIENTOS CONSTANTES EN LA FICHA REGISTRAL NÚMERO 24485 Y VERIFIQUE LA DIRECCIÓN DEL PREDIO Y ACTUALMENTE DONDE SE ENCUENTRA UBICADO DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRAL RURAL 3.- RECTIFIQUE LOS LINDEROS: ESTE Y OESTE DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRAL RURAL Y PLANO ADJUNTO Y HAGA CONSTAR QUE PROPIETARIO ACEPTA QUE NO EXISTE ÁREA SOBRANTE</p> |
| 39 | COMPRAVENTA | 41512 | 636 | 904 | PRIMERA OTAVALO | 15/10/2020 | 08/04/2022 | <p>/2022-03-24 10:55:55/ 1.- EN LA FICHA REGISTRAL NRO. 18924, CONSTA LA COMPARECIENTE COMO CELIA MARÍA YANEZ,</p> |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | EN LA PRESENTE ESCRITURA CONSTA CELIA MARÍA YANES, RECTIFIQUE. |
| 40 | COMPRAVENTA | 41515 | 676 | 884 | SEGUNDA OTAVALO | 12/02/2022 | 13/04/2022 | /2022-03-22 13:06:37/ • VERIFIQUE EN EL ANTECEDENTE DEBE CONSTAR QUE EL SEÑOR CRIOLLO BÁEZ BERNABE ARMANDO ADQUIRIÓ EL INMUEBLE DE ESTADO CIVIL CASADO CON LA SEÑORA ROSALIA CEVILLANO MENDEZ; Y TODOS LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL. • VERIFIQUE FALTA LA FOJA NUMERO 4 (CLÁUSULA TERCERA, PARA PODER REVISAR DICHA INFORMACIÓN) /2022-04-05 09:37:28/ • JUSTIFIQUE EL NUMERAL 4 DE LA CLAUSULA SEGUNDA • VERIFIQUE EN LA CLAUSULA TERCERA EL NOMBRE DE POLIVIO CRIOLLO |
| 41 | COMPRAVENTA | 41709 | 660 | 1116 | SEGUNDA OTAVALO | 18/03/2022 | 11/04/2022 | /2022-04-06 08:06:41/ FALTA ADJUNTAR FORMULARIO 108 VENTA DE PADRE A HIJO |
| 42 | COMPRAVENTA | 41959 | 611 | 1027 | CUARTA OTAVALO | 10/03/2022 | 06/04/2022 | /2022-04-01 17:09:52/ 1. LA ESCRITURA PÚBLICA NO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 19 INCISO SEGUNDO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ART. 20 LITERAL H) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |
| 43 | COMPRAVENTA | 42182 | 608 | 976 | SEGUNDA OTAVALO | 16/03/2022 | 06/04/2022 | /2022-03-30 10:09:09/ • VERIFIQUE EN LAS FIRMAS EL NUMERO DE CÉDULA DE LA SEÑORA PETRONA MALES |
| 44 | COMPRAVENTA | 42284 | 695 | 1050 | CUARTA OTAVALO | 18/03/2022 | 16/04/2022 | /2022-04-05 11:19:55/ 1.- RECTIFIQUE LA CLÁUSULA CUARTA DE LA PRESENTE ESCRITURA, NO SE PUEDE ENAJENAR POR PARTES SINO POR DERECHOS Y ACCIONES, YA QUE NO EXISTE NINGUNA PARTICIÓN, LOTIZACIÓN, URBANIZACIÓN, ADJUDICACIÓN, QUE AUTORICE LA DIVISIÓN DE PARTES. 2.- RECTIFIQUE LA CLÁUSULA QUINTA ES DERECHOS Y ACCIONES. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|-------------------|-------------|-------------|---|
| 45 | COMPRAVENTA | 43965 | 762 | 1297 | CUARTA OTAVALO | 13/04/2022 | 26/04/2022 | /2022-04-22 14:15:53/ 1. CLAUSULA SEGUNDA, RECTIFIQUE LA INFORMACIÓN DE ACUERDO A LA FICHA REGISTRAL QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. 2. CLAUSULA CUARTA, HAGA REFERENCIA A LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE (SECTOR URBANO). |
| 46 | COMPRAVENTA | 44532 | 870 | 1396 | CUARTA OTAVALO | 19/04/2022 | 06/05/2022 | /2022-05-03 08:53:41/ FALTA LOS ANTECEDENTES DE LA ACLARATORA Y EL ESTADO CIVIL DEL VENDEDOR |
| 47 | COMPRAVENTA | 42319 | 826 | 1042 | CUARTA OTAVALO | 21/03/2022 | 04/05/2022 | /2022-04-04 10:37:27/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA, EL LINDERO ESTE. /2022-04-04 10:37:40/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA, EL LINDERO ESTE. /2022-04-12 12:24:27/ 1.- VERIFIQUE EL LINDERO NORTE CON LA ESCRITURA INSCRITA EL 18-11-2016 BAJO LA PARTIDA 2339-2016, POSTERIORMENTE RECTIFIQUE LA FICHA REGISTRAL Y ESCRITURA DE COMPRAVENTA. |
| 48 | COMPRAVENTA | 43867 | 867 | 1386 | CUARTA OTAVALO | 21/03/2022 | 06/05/2022 | /2022-04-29 15:24:15/ • EN LA CLAUSULA SEGUNDA RECTIFIQUE ES SECTOR Y NO COMO CONSTA, HAGA CONSTAR LA PALABRA INSCRIPCIÓN Y HAGA CONSTAR EL NOMBRE DE LA BENEFICIARIA ANA MATILDE CHIZA ARIAS |
| 49 | COMPRAVENTA | 43828 | 879 | 1242 | CUARTA OTAVALO | 11/04/2022 | 09/05/2022 | /2022-04-20 11:42:56/ 1. DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NO. 16690 EL SEÑOR ANRANGO CUSIN SEGUNDO MANUEL ADQUIERE DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES A LAS CINCO SEXTAS PARTES, VERIFIQUE Y JUSTIFIQUE SI EL COMPRADOR CONSOLIDA EL INMUEBLE EN LA COMPRAVENTA DE FECHA 24 DE ENERO DE 1981. /2022-05-03 09:19:46/ 1. CLAUSULA SEGUNDA, MODIFIQUE DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE FECHA 24 DE ENERO DEL 1981 Y MARGINACIÓN DE NO. 106-2022 CONSTANTE EN LA FICHA REGISTRAL. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 50 | COMPRAVENTA | 43969 | 864 | 1271 | CUARTA OTAVALO | 23/03/2022 | 06/05/2022 | /2022-04-21 11:06:22/ • ADJUNTE FICHA REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL LOTE 26B-7 /2022-05-03 08:42:10/ • JUSTIFIQUE EL PUNTO DOS DE LA CLÁUSULA SEGUNDA, POR CUANTO EN LA FICHA REGISTRAL N° 30186 NO SE INDICA DICHA INFORMACIÓN • RECTIFIQUE EL LINDERO OESTE |
| 51 | COMPRAVENTA | 44334 | 874 | 1336 | CUARTA OTAVALO | 18/04/2022 | 09/05/2022 | /2022-04-26 15:02:29/ 1. CLAUSULA CUARTA, HAGA REFERENCIA A LA UBICACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO CATASTRAL ADJUNTO. |
| 52 | COMPRAVENTA | 45001 | 914 | 1486 | TERCERA OTAVALO | 11/04/2022 | 17/05/2022 | /2022-05-06 09:59:26/ 1. DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL 21572, SE VERIFICA QUE LOS SEÑORES LUIS ÁNGEL ESPINOSA Y DORA ESPERANZA MONTALVO ADQUIEREN EL INMUEBLE SIGNADO CON EL NÚMERO TRES, INFORMACIÓN QUE NO CONSTA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL COMO TAMPOCO EN LA CLÁUSULA DE COMPRAVENTA DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA. |
| 53 | COMPRAVENTA | 45378 | 931 | 1524 | CUARTA OTAVALO | 28/04/2022 | 19/05/2022 | /2022-05-11 15:53:06/ 1.- JUSTIFIQUE EL ESTADO CIVIL DE LA PARTE COMPRADORA SOTO ROSERO YAMILETH, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 29 NUMERAL 3 DE LA LEY NOTARIAL. |
| 54 | COMPRAVENTA | 45639 | 936 | 1587 | SEGUNDA OTAVALO | 05/05/2022 | 19/05/2022 | /2022-05-13 16:59:28/ 1.- VERIFIQUE, EL NUMERAL 3 DEL ANTECEDENTE LOS DATOS CONSTANTES Y HAGA CONSTAR LOS LOTES EN QUE SE ENCUENTRA FRACCIONADO EL LOTE DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL 30259 2.- RECTIFIQUE EN LA PARTE DE LAS FIRMAS EL NOMBRE DE LA MANDATARIA. |
| 55 | COMPRAVENTA | 45960 | 938 | 1588 | CUARTA OTAVALO | 09/05/2022 | 20/05/2022 | /2022-05-13 15:43:47/ 1.- VERIFIQUE, EN EL LITERAL A) DE LA CLÁUSULA DE ANTECEDENTES LA FECHA DE INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN EFECTIVA Y EL NOMBRE DE UNA DE LAS HEREDERAS. 2.- DE LOS FORMULARIOS ADJUNTOS DEL SRI, |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | VERIFIQUE EL PORCENTAJE Y EL VALOR DEL INMUEBLE EN LA DECLARACIÓN YA QUE LA SEÑORA NOVOA PALACIOS TERESA SUSANA DE CONFORMIDAD AL PODER ADJUNTO LE CORRESPONDE EL 50% DE LOS DERECHOS Y ACCIONES Y A LAS HERMANAS DE LA CAUSANTE SEÑORA ANDRADE EMMA BEATRIZ LES CORRESPONDE EL 25% DE LOS DERECHOS Y ACCIONES A CADA UNA. |
| 56 | COMPRAVENTA | 46013 | 1021 | 1609 | SEGUNDA OTAVALO | 09/05/2022 | 01/06/2022 | /2022-05-17 14:31:58/ 1. CLAUSULA TERCERA, RECTIFIQUE LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE Y LINDERO OESTE DE ACUERDO A LA FICHA REGISTRAL. 2. ADJUNTE CERTIFICADO DE PRESCRIPCIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA DE ARELLANO MUENALA ROSA MARIA A FAVOR DE LA PARTE VENDEDORA), DE CONFORMIDAD AL ART. 36 DE LA LEY RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y AL ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. |
| 57 | COMPRAVENTA | 45783 | 1032 | 1579 | SEGUNDA OTAVALO | 09/05/2022 | 01/06/2022 | /2022-05-12 13:33:34/ JUSTIFIQUE EL FRACCIONAMIENTO ADJUNTO A QUE LOTE CORRESPONDE /2022-05-26 14:18:50/ ADJUNTAR FORMULARIO 108 VENTA DE PADRES A HIJOS |
| 58 | COMPRAVENTA | 46400 | 1047 | 1664 | PRIMERA OTAVALO | 09/05/2022 | 02/06/2022 | /2022-05-24 09:13:07/ ADJUNTE EL LIBERATORIO DE LA MAMA DE LA COMRPADORA /2022-05-30 15:18:12/ RECTIFICAR EN LA CALUSULA SEGUNDA LITERAL B LA CAUSANTE ES BENEFICIARIA Y EN LA CLAUSULA TERCERA LA CAUSANTE ESTA COMO COMPRADORA |
| 59 | COMPRAVENTA | 43473 | 1082 | 1212 | PRIMERA OTAVALO | 06/04/2022 | 06/06/2022 | /2022-04-14 08:52:59/ 1.- HAGA CONTAR LOS DATOS FALTANTES EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LINDEROS, "... CONSTRUCCIÓN DE DOS COMA CINCUENTA Y SEIS POR CIENTO..." DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NÚMERO 30398. 2.- ADJUNTE CERTIFICADO DE EXPENSAS, DE CONFORMIDAD A LA DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | HORIZONTAL. /2022-04-19 16:33:43/ 1.- VERIFIQUE LA INFORMACIÓN CONSTANTE DE LA CLÁUSULA TERCERA DE LINDEROS, DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NÚMERO 30398. 2.- ADJUNTE CERTIFICADO DE EXPENSAS, DE CONFORMIDAD A LA DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (EL CERTIFICADO DEBE SER OTORGADO POR EL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE; Y DOCUMENTO QUE RESPALDE DE ADMINISTRADOR) /2022-06-01 12:03:59/ 1.- JUSTIFIQUE, EN LA CLÁUSULA CUARTA DE COMPRAVENTA HACE REFERENCIA AL LOTE NÚMERO TRES. 2.- ADJUNTE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE GRAVÁMENES Y LOS DE NO ADEUDAR A LA MUNICIPALIDAD. |
| 60 | COMPRAVENTA | 43598 | 1145 | 1244 | SEGUNDA OTAVALO | 06/04/2022 | 13/06/2022 | /2022-04-19 16:02:58/ 1. DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL NO. 29356 CONSTA UNA INSCRIPCIÓN DE PLANOS, EN EL CUAL CONSTA LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE ACTUAL DEL INMUEBLE, EXISTIENDO INCONSISTENCIA CON LOS DATOS DEL INMUEBLE TANTO EN EL CERTIFICADO CATASTRAL Y ESCRITURA PÚBLICA. |
| 61 | COMPRAVENTA | 45978 | 1104 | 1594 | SEGUNDA OTAVALO | 28/04/2022 | 08/06/2022 | /2022-05-13 16:48:17/ FALTA LOS ANTECEDENTES DE LA RESCILIACION /2022-05-30 08:14:03/ FALTA LOS ANTECEDENTES DE LA RESCILIACION DE COMPRAVENTA DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 |
| 62 | COMPRAVENTA | 46087 | 1066 | 1774 | CUARTA OTAVALO | 13/04/2022 | 03/06/2022 | /2022-05-30 11:31:19/ 1.- RECTIFIQUE EN LA PRESENTE ESCRITURA (CLÁUSULAS TERCERA, QUINTA, SEXTA, OCTAVA), LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE ES CHUCHUQUÍ ALTO, MAS NO COMO CONSTA. |
| 63 | COMPRAVENTA | 46724 | 1133 | 1711 | SEGUNDA OTAVALO | 16/03/2022 | 11/06/2022 | /2022-05-25 09:09:40/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE LA PRESENTE ESCRITURA, EL NÚMERO DEL LOTE, EL NÚMERO DE PARTIDA Y REPERTORIO, CONFORME |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | CONSTA EN LA FICHA REGISTRAL NRO. 29750. 2.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA, EL LINDERO NORTE. /2022-06-01 10:35:41/ 1.- SIGUE EN LAS MISMAS CONDICIONES LA PRESENTE ESCRITURA, NO HA REALIZADO LOS CAMBIOS CONFORME CONSTA LA NOTA DEVOLUTIVA DE FECHA 25-05-2022 |
| 64 | COMPRAVENTA | 47649 | 1158 | 1897 | PRIMERA OTAVALO | 30/05/2022 | 14/06/2022 | /2022-06-03 19:23:52/ 1.- HAGA CONSTAR EN NUMERO DE CEDULA DE LOS VEDEDORES EN LA PARTE DE LAS FIRMAS. 2.- HAGA CONSTAR LOS DATOS CONSTANTES DE LA FICHA REGISTRAL NUMERO 30030 EN LA CLAUSULA DE ANTECEDENTES. (FRACCIONAMIENTO) |
| 65 | COMPRAVENTA | 47618 | 1181 | 2005 | CUARTA OTAVALO | 24/03/2022 | 29/06/2022 | /2022-06-13 17:51:50/ • VERIFIQUE LOS NÚMEROS DE CÉDULAS DE TODOS LOS COMPARECIENTES |
| 66 | COMPRAVENTA | 46416 | 1191 | 1688 | CUARTA OTAVALO | 05/05/2022 | 04/07/2022 | /2022-05-25 11:31:08/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA CUARTA DE LA PRESENTE ESCRITURA, LA UBICACIÓN ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE, PARROQUIA EL JORDÁN, CONFORME CONSTA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL RURAL, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS DE ESTE CANTÓN CON FECHA 20 DE ABRIL DEL 2022. /2022-06-01 09:59:24/ 1.- VERIFICADA LA INFORMACIÓN EN DATOSEGURO, DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS, LA SEÑORA BLANCA RAMOS, TIENE UNA MULTA DE 40,00USD, A CNE; SEÑOR GLADYS RAMOS TIENE UNA MULTA DE 34,00 USD, A CNE, SEÑOR HERNÁN RAMOS TIENE UNA MULTA DE 109,00USD, A CNE. /2022-06-10 18:54:53/ 1.- ADJUNTE FICHA REGISTRAL ACTUALIZADA. |
| 67 | COMPRAVENTA | 46364 | 1198 | 1677 | SEGUNDA OTAVALO | 14/05/2022 | 07/07/2022 | /2022-05-24 08:33:09/ 1.- RECTIFIQUE EL LINDERO NORTE Y ESTE DE LA PRESENTE ESCRITURA, DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES DE FICHA NUMERO 30595 |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | /2022-07-01 23:09:02/ 1.- VERIFIQUE LOS NUMEROS DE CEDULA EN LA PARTE DE LAS FIRMAS DE LOS SEÑORES: CELEDON TORRES COLTA, RAFAEL ANRANGO YANEZ. 2.- ADJUNTE EL CERTIFICADO DE GRAVAMENES ACTUALIZADO |
| 68 | COMPRAVENTA | 47763 | 1215 | 1928 | SEGUNDA OTAVALO | 15/12/2021 | 11/07/2022 | /2022-06-07 22:30:30/ 1.- EL SEÑOR PINEDA RUIZ KEVIN ISAAC , TIENE UNA DEUDA PENDIENTE DE 60 DOLARES EN EL CONCEJO NACIONAL ELECTORAL. |
| 69 | COMPRAVENTA | 47993 | 1256 | 1971 | SEGUNDA OTAVALO | 06/06/2022 | 15/07/2022 | /2022-06-09 21:04:25/ 1.- LA PRESENTE ESCRITURA CONSTAN NUEVOS LINDEROS, Y UN NUEVO LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO, LOS MISMOS QUE DEBEN CONSTAR EN EL FICHA CATASTRAL RURAL |
| 70 | COMPRAVENTA | 48230 | 1195 | 2007 | CUARTA OTAVALO | 08/06/2022 | 05/07/2022 | /2022-06-13 00:33:57/ 1.- LA ESCRITURA PÚBLICA NO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN LOS ARTS. 19 INCISO SEGUNDO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL; ART. 20 LITERAL H) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |
| 71 | COMPRAVENTA | 48561 | 1276 | 2061 | TERCERA OTAVALO | 17/01/2022 | 19/07/2022 | /2022-06-22 20:12:14/ 1. DE LA REVISIÓN DE LA FICHA REGISTRAL NO. 27836 CONSTA LA SEÑORA RUBY EDITH ANDRADE VELOZ DE ESTADO CIVIL NINGUNO, DE IGUAL MANERA, EL SEÑOR EDUARDO JESUS FERNANDEZ GARCIA DE ESTADO CIVIL NINGUNO, SIN PODER IDENTIFICAR EL ESTADO CIVIL DE LOS COMPRADORES, AL ANALIZAR EL CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD DE LA MENCIONADA SEÑORA NO REGISTRA FECHA DE MATRIMONIO; SIN EMBARGO, EN EL DOCUMENTO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD DE EDUARDO JESUS FERNANDEZ GARCIA CONSTA CASADO CON RUBY EDITH MAGDALENA ANDRADE VELOZ CON FECHA DE MATRIMONIO "31 DE ENERO DE 2003". POR LO EXPUESTO SE SOLICITA AL |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 72 | COMPRAVENTA | 48764 | 1237 | 2096 | SEGUNDA OTAVALO | 01/07/2022 | 13/07/2022 | USUARIO JUSTIFIQUE EL ESTADO CIVIL DE LOS VENDEDORES Y DE SER EL CASO ADJUNTE COPIA ÍNTEGRA DE LA PARTIDA DE MATRIMONIO. 2. EL FORMULARIO 108 DEL SRI NO SE PUEDE VISUALIZAR EN SU TOTALIDAD. /2022-07-05 20:19:19/ .- VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE COMPRAVENTA AL SECTOR QUE PERTENECE, SIENDO ANTES SECTOR RURAL HOY URBANO DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRA. /2022-07-08 18:05:43/ 1.- NO SE HA CUMPLIDO CON LAS OBSERVACIONES DE LA DEVOLUTIVA DE FECHA 05/07/2022 (VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE COMPRAVENTA AL SECTOR QUE PERTENECE, SIENDO ANTES SECTOR RURAL HOY URBANO DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRA.) |
| 73 | COMPRAVENTA | 48847 | 1212 | 2107 | SEGUNDA OTAVALO | 08/12/2021 | 11/07/2022 | /2022-07-06 23:09:06/ 1.- ADJUNTE FORMULARIO SRI O LIBERATORIOS DE LOS SEÑORES DE LA TORRE BENITEZ VICTOR HUGO OSWALDO Y YEPEZ BENITEZ ALICIA BEATRIZ CLOTILDE A FAVOR DE SU HIJO (COMPRADOR), DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. |
| 74 | COMPRAVENTA | 49058 | 1231 | 2140 | SEGUNDA OTAVALO | 05/07/2022 | 13/07/2022 | /2022-07-08 16:31:27/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE LA PRESENTE ESCRITURA EL NÚMERO DE INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. 2.- ADJUNTE COPIAS VISIBLES DEL AVISO DE ALCABALAS. |
| 75 | COMPRAVENTA | 49207 | 1273 | 2192 | CUARTA OTAVALO | 07/07/2022 | 19/07/2022 | /2022-07-13 21:53:13/ .- VERIFIQUE EN LA CLAUSULA DE ANTECEDENTES EL NUMERO DE INSCRIPCION , DE CONFORMIDAD A AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES NUMERO 31241. |
| 76 | COMPRAVENTA | 49365 | 1333 | 2216 | SEGUNDA OTAVALO | 09/07/2022 | 26/07/2022 | /2022-07-14 18:05:00/ • EL PRESENTE TRÁMITE NO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ART. 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP. | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 77 | COMPRAVENTA | 49385 | 1433 | 2211 | PRIMERA OTAVALO | 04/07/2022 | 05/08/2022 | /2022-07-14 22:41:35/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE LA PRESENTE ESCRITURA, EN LAS POSESIONES EFECTIVAS HAGA CONSTAR A LA SEÑORA ANA DEL CARMEN VACA NAVARRO. 2.- ADJUNTE FORMULARIO 108 SRI O LIBERATORIO DE LOS SEÑORES MARÍA SOLEDAD NAVARRO ENMA Y SEGUNDO JUAN VACA A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS ERLINDA FELICITA, ELIANA LASTEÑA Y GALORAMIRO VACA NAVARRO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. 3.- ADJUNTE CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO DE LOS SEÑORES ELINA LASTEÑA Y GALO RAMIRO VACA NAVARRO, DE CONFORMIDAD CON LA ORDENANZA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO. 22/07/2022 NO SE HAN EFECTUADO LOS CAMBIOS SOLICITADOS; 04/08/2022 NO SE HAN EFECTUADO LOS CAMBIOS SOLICITADOS |
| 78 | COMPRAVENTA | 49394 | 1448 | 2268 | PRIMERA OTAVALO | 11/07/2022 | 08/08/2022 | /2022-07-20 20:27:59/ 1.- ADJUNTE FORMULARIO SRI O LIBERATORIOS DE LOS SEÑORES ALMEIDA MORALES SEGUNDO Y VINUEZA ANDRADE ELENA A FAVOR DE SU HIJA ALMEIDA VINUEZA BLANCA REBECA, Y; DE LA SEÑORA ALMEIDA VINUEZA BLANCA REBECA A FAVOR DE SUS HIJOS FANNY YOLANDA, GILBERTO GONZALO GUERRA ALMEIDA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. 2.- HAGA CONSTAR EN TODA LA ESCRITURA; EN PORCENTAJE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LA VENTA QUE SE VA REALIZAR. 3.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA TERCERA, QUE SON LINDEROS GENERALES, |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 79 | COMPRAVENTA | 50016 | 1450 | 2308 | CUARTA OTAVALO | 18/07/2022 | 09/08/2022 | <p>ADEMÁS LOS COLINDANTES Y SUPERFICIE DE CONFORMIDAD AL LEVANTAMIENTO PLANÍMETRO.</p> <p>/2022-07-21 17:58:24/ 1. VERIFIQUE EL NUMERO DE CEDULA DE LA SEÑORA MARIA MERCEDES PILLAJO CORDOVA 2. VERIFIQUE EL LINDERO OESTE 3. EN LA MINUTA HAGA CONSTAR ÚNICAMENTE LOS DATOS DE LA SUPERFICIE DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL /2022-08-03 10:08:24/ NOS E CUMPLEN TODAS LAS OBSERVACIONES.</p> |
| 80 | COMPRAVENTA | 50124 | 1397 | 2425 | PRIMERA OTAVALO | 13/07/2022 | 03/08/2022 | <p>/2022-08-01 17:21:37/ 1. VERIFIQUE EL ESTADO CIVIL DE LA VENDEDORA SEÑORA CABASCANGO ANRANGO JUANA, EN LA PRESENTE ESCRITURA, DE CONFORMIDAD A LOS DATOS DE IDENTIDAD</p> |
| 81 | COMPRAVENTA | 50272 | 1482 | 2391 | TERCERA OTAVALO | 20/07/2022 | 11/08/2022 | <p>/2022-07-28 21:31:58/ .- ADJUNTE FORMULARIO SRI DE LA SEÑORITA CONEJO AMAGUAÑA MARÍA LUZMILA A FAVOR DE LA SEÑORA MARIA TRANSITO AMAGUAÑA CHALANPUENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL.</p> |
| 82 | COMPRAVENTA | 50461 | 1453 | 2415 | CUARTA OTAVALO | 20/07/2022 | 09/08/2022 | <p>/2022-07-29 19:07:27/ 1.- ADJUNTE FORMULARIO SRI DE LA CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO A NOMBRE DE LOS MENORES Y REPRESENTANTE, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. /2022-08-05 17:19:32/ 1.- ADJUNTE EL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , DE CONFORMIDAD AL ART 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> |
| 83 | COMPRAVENTA | 50601 | 1515 | 2554 | PRIMERA OTAVALO | 17/01/2022 | 18/08/2022 | <p>/2022-08-11 15:13:14/ 1.- ADJUNTE LA FICHA CATASTRAL ACTUALIZADA.</p> |
| 84 | COMPRAVENTA | 50636 | 1566 | 2477 | CUARTA OTAVALO | 18/07/2022 | 23/08/2022 | <p>/2022-08-03 18:31:32/ 1.- RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA EL NOMBRE DE LA</p> |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | COMPañÍA VENDEDORA. 2.- ADJUNTE COMO HABILITANTE EL ACTA DE JUNTA GENERAL, DONDE SE AUTORICE LA VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EL SECTOR URBANO, PARROQUIA EL JORDÁN, DE ESTE CANTÓN. /2022-08-16 22:06:04/ • VERIFIQUE EN LA PARTE FINAL DE LA CLAUSULA SEGUNDA ES CALLE DOCTOR MIGUEL EGAS Y EN LA CLAUSULA TERCERA VERIFIQUE EL NUMERO DE CÉDULA DEL SEÑOR ANGEL MAZABANDA |
| 85 | COMPRAVENTA | 51084 | 1533 | 2582 | CUARTA OTAVALO | 02/08/2022 | 19/08/2022 | /2022-08-11 01:36:05/ 1.- VERIFIQUE EL ORDEN DE LA NUMERACION DE LA PRESENTE ESCRITURA, PARA SU RESPECTIVA REVISION. |
| 86 | COMPRAVENTA | 51572 | 1632 | 2603 | CUARTA OTAVALO | 02/08/2022 | 29/08/2022 | /2022-08-15 21:40:25/ • EN LA CLÁUSULA SEGUNDA VERIFIQUE ES LOTE “A CUATRO” • HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA TERCERA EL NÚMERO DE LOTE “A CUATRO” • VERIFIQUE EL LINDERO OESTE • VERIFIQUE EN LA DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA SOBRE INGRESOS PROVENIENTES DE HERENCIAS Y LEGADOS, DICE SIN RESERVAS, PERO EL VENDEDOR SE RESERVA DEL DERECHO DE USUFRUCTO • EN LA CLÁUSULA QUINTA INDIQUE QUE EL VENDEDOR SE RESERVA EL DERECHO DE USUFRUCTO A SU FAVOR |
| 87 | COMPRAVENTA | 51667 | 1623 | 2668 | CUARTA OTAVALO | 12/07/2022 | 29/08/2022 | /2022-08-19 15:12:05/ 1.- VERIFIQUE EN LA PRIMERA PÁGINA DE LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA LOS NOMBRES DE LOS COMPRADORES. |
| 88 | COMPRAVENTA | 52976 | 1703 | 2844 | TERCERA OTAVALO | 19/08/2022 | 05/09/2022 | /2022-08-31 15:51:03/ 1.- RECTIFIQUE EN LA PRESENTE ESCRITURA EL ESTADO CIVIL DE LA SEÑORA LIGIA GRACIELA BOLAÑOS CEVALLOS Y EN EL PODER CELEBRADO EL 10 DE JUNIO DEL 2022, ANTE LA NOTARIA TERCERA DE ESTE CANTÓN, DRA. MYRIAM PATRICIA DÍAZ COBA. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 89 | COMPRAVENTA | 51693 | 1705 | 2612 | SEGUNDA OTAVALO | 03/08/2022 | 05/09/2022 | /2022-08-15 18:56:42/ 1.- VERIFIQUE LOS DATOS CONSTANTES EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ANTECEDENTES, YA QUE DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, BAJO LA PARTIDA 221 NO SE REFIERE AL LOTE UNO, ADEMÁS JUSTIFIQUE LA PARTE QUE CONSTA "... MEDIANTE PODER ESPECIAL A LA ABOGADA EVA MARÍA LÓPEZ CEVALLOS...", NO SE HAN CUMPLIDO CON LAS OBSERVACIONES |
| 90 | COMPRAVENTA | 51309 | 1725 | 2626 | CUARTA OTAVALO | 10/06/2022 | 07/09/2022 | /2022-08-18 17:29:58/ • JUSTIFIQUE EL LITERAL D) DE LA CLÁUSULA SEGUNDA, YA QUE EN LA FICHA REGISTRAL NO SE INDIA INFORMACIÓN AL RESPECTO • EN LA CLÁUSULA SEGUNDA LITERAL E) VERIFIQUE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN • VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA FALTA LA SRTA. DARLYN MOISIN E INDIQUE QUE EL COMPRADOR ES DUEÑO DEL 10 % POR SER COHEREDERO • DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL N° 30407 HAGA CONSTAR TODOS LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES |
| 91 | COMPRAVENTA | 49791 | 1838 | 2819 | PRIMERA OTAVALO | 11/05/2022 | 16/09/2022 | 2022-08-30 06:00:48/ 1.- HAGA CONSTAR TODOS LOS DATOS CONSTANTES DEL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA 2.- VERIFIQUE EL ESTADO CIVIL DEL SEÑOR CAMUENDO TABANGO MIGUEL EN TODA LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. 3.- HAGA CONSTAR EL NUMERO DE CEDULA EN LA PARTE DE LAS FIRMAS DEL VENDEDOR SEÑOR CAMUENDO TABANGO MIGUEL /2022-09-05 10:34:47/ 1.- HAGA CONSTAR TODOS LOS DATOS CONSTANTES DEL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA (VERIFIQUE FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, HAGA CONSTAR LAS MARGINACIONES AL MARGEN QUE CONSTAN EN EL |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | CERTIFICADO) 2.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA DE COMPRAVENTA EL NÚMERO DE LOTE QUE ES OBJETO DE COMPRAVENTA./13/09/2022 NO SE HAN REALIZADO LOS CAMBIOS SOLICITADOS |
| 92 | COMPRAVENTA | 50360 | 1857 | 2482 | PRIMERA OTAVALO | 13/11/2013 | 21/09/2022 | /2022-08-05 00:39:41/ 1. EN EL OBJETO DEL CONTRATO LA COMPRADORA TIENE SU PRIMER APELLIDO DE PEUGACHI SIENDO PERUGACHI. |
| 93 | COMPRAVENTA | 51861 | 1799 | 2699 | CUARTA OTAVALO | 09/06/2022 | 15/09/2022 | /2022-08-22 18:17:05/ • VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA FALTA LA SRTA. DARLYN MOISIN E INDIQUE QUE EL COMPRADOR ES DUEÑO DEL 10 % POR SER COHEREDERO • DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL N° 30407 HAGA CONSTAR TODOS LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES /2022-09-07 13:16:39/ • VERIFIQUE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL LITERAL I) DE LA CLÁUSULA SEGUNDA |
| 94 | COMPRAVENTA | 52647 | 1849 | 2854 | CUARTA OTAVALO | 15/05/2021 | 20/09/2022 | /2022-08-22 18:17:05/ • VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA FALTA LA SRTA. DARLYN MOISIN E INDIQUE QUE EL COMPRADOR ES DUEÑO DEL 10 % POR SER COHEREDERO • DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL N° 30407 HAGA CONSTAR TODOS LOS MOVIMIENTOS REGISTRALES /2022-09-07 13:16:39/ • VERIFIQUE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL LITERAL I) DE LA CLÁUSULA SEGUNDA |
| 95 | COMPRAVENTA | 52979 | 1793 | 2886 | CUARTA OTAVALO | 15/05/2021 | 20/09/2022 | /2022-08-31 15:50:31/ 1.- VERIFIQUE EL APELLIDO DE LA COMPRADORA EN LA PARTE DE LAS FIRMAS |
| 96 | COMPRAVENTA | 53982 | 1920 | 3089 | CUARTA OTAVALO | 24/08/2022 | 29/09/2022 | /2022-09-16 12:55:14/ 1.- VERIFIQUE EL NÚMERO DE CEDULA DE LA SEÑORA MARÍA GUALSAQUI PERUGACHI EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. 2.- VERIFIQUE EL LINDERO OESTE 3.- ADJUNTE EL PAGO DEL IMPUESTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 97 | COMPRAVENTA | 54336 | 1944 | 3193 | PRIMERA OTAVALO | 05/09/2022 | 30/09/2022 | /2022-09-23 16:38:28/ 1.- VERIFIQUE EL ANTECEDENTE EN EL LITERAL B) EL APELLIDO DE UNO DE LOS BENEFICIARIOS 2.- DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL, NO CONSTA ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS Y DIMENSIONES SIN EMBARGO SE HACE CONSTAR EL LINDERO NORTE (INCONSISTENCIA ENTRE LA FICHA CATASTRAL Y REGISTRAL), POR TAL RAZÓN ADJUNTE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA INSCRITA EL 05 DE MAYO DE 1990, BAJO LA PARTIDA 529. 3.- VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA CUARTA EL ESTADO CIVIL DE LA SEÑORA EVELYN JOHANNA OÑA ANRANGO, Y VERIFIQUE LA VENTA, YA QUE NO ES LOTE SINO UNA PARTE DEL LOTE DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, ADEMÁS VERIFIQUE EL SECTOR AL CUAL CORRESPONDE DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRAL. |
| 98 | COMPRAVENTA | 56077 | 2080 | 3463 | CUARTA OTAVALO | 26/09/2022 | 20/10/2022 | /2022-10-11 08:14:10/ • VERIFIQUE EL LINDERO NORTE • HAGA CONSTAR EL NÚMERO DE LOTE E INDIQUE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL SECTOR RURAL |
| 99 | COMPRAVENTA | 54405 | 2046 | 3426 | CUARTA OTAVALO | 13/09/2022 | 14/10/2022 | /2022-10-07 11:34:39/ 1.- VERIFIQUE EN EL ANTECEDENTE EL CANTON DONDE SE PROTOCOLIZO LA ADJUDICACION, DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES. 2.- EN TODA LA ESCRITURA DEBE HACER REFERENCIA DERECHOS Y ACCIONES QUE ES OBJETO DE LA COMPRAVENTA. |
| 100 | COMPRAVENTA | 54632 | 2047 | 3246 | PRIMERA OTAVALO | 14/09/2022 | 14/10/2022 | /2022-09-27 13:42:46/ 1.- HAGA CONSTAR EL NOMBRE Y APELLIDO COMPLETOS DEL VENDEDOR SEÑOR CASCO ANRANGO MANUEL EN TODA LA PRESENTE ESCRITURA (HASTA LA PARTE DE LAS FIRMAS). /2022-09-30 06:22:48/ 1.- VERIFIQUE LOS NOMBRES DE LOS VENEDORES SEÑORES CASCO ANRANGO MANUEL Y MARÍA ANA ANRANGO TITO |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 101 | COMPRAVENTA | 54877 | 2093 | 3251 | CUARTA OTAVALO | 05/07/2021 | 20/10/2022 | <p>EN TODA LA PRESENTE ESCRITURA (HASTA LA PARTE DE LAS FIRMAS). 2.- PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA SE ENCUENTRA SIN LA SUMILLA ORIGINAL DEL NOTARIO.</p> <p>/2022-09-28 10:35:39/ 1.- HAGA CONSTAR NOMBRES COMPLETOS DE LA VENDEDORA SEÑORA BENALCAZAR SILVA MARÍA LILIA EUSTELIA EN TODA LA PRESENTE ESCRITURA, Y ADJUNTE LOS DATOS DE IDENTIDAD DEL COMPRADOR JAMES EDGAR VILLAMARIN CACUANGO. 2.- VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA PRIMERA EL MENOR DE EDAD JAMES EDGAR VILLAMARIN CACUANGO NO COMPARECE EN LA PRESENTE ESCRITURA 3.- VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA DE ANTECEDENTES LA FECHA DE CELEBRACIÓN Y LITERAL B) LA POSESIÓN EFECTIVA SE INSCRITA EN EL LIBRO DE REGISTRO DE POSESIONES EFECTIVAS. 4.- ADJUNTE LA FICHA CATASTRAL Y EL PAGO DEL IMPUESTO ORIGINAL./2022-10-04 60:15:39/ NO SE HAN CUMPLITO TODAS LAS OBSERVACIONES.</p> |
| 102 | COMPRAVENTA | 55182 | 2109 | 3289 | SEGUNDA OTAVALO | 22/09/2022 | 24/10/2022 | <p>/2022-09-29 11:15:39/ 1.- INCONSISTENCIA EN EL ESTADO CIVIL DE LOS VENEDORES SEÑORES OYAGATA TAMAYO JULIO CESAR Y MORALES AMAGUAÑA DAYANA CAROLINA, EN LA PRESENTE ESCRITURA, DATOS DE IDENTIDAD, CEDULA DE IDENTIDAD Y PODER ADJUNTO) 2.- VERIFIQUE LOS DATOS CONSTANTES EN LA SEGUNDA CLÁUSULA DE ANTECEDENTES, DE CONFORMIDAD A LA FICHA REGISTRAL. 3.- VERIFIQUE EL LINDERO OESTE, 4.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA TERCERA, QUE EL SEÑOR OYAGATA TAMAYO JULIO CESAR COMPARECE EN CALIDAD DE MANDATARIO Y HAGA CONTAR LA UBICACIÓN ACTUAL DE CONFORMIDAD A LA FICHA</p> |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | | REGISTRAL./2022-10-05 14:45:39/ NO SE HAN CUMPLIDO TODAS LAS OBSERVACIONES |
| 103 | COMPRAVENTA | 55576 | 2059 | 3387 | CUARTA OTAVALO | 28/09/2022 | 17/10/2022 | /2022-10-07 10:01:49/ 1.- EN LA SEGUNDA PÁGINA DE LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA, CONSTA QUE SE ENCUENTRA ADJUNTO EL PODER GENERAL CELEBRADO EL ONCE DE AGOSTO DEL 2015, ANTE EL NOTARIO SEGUNDO DE ESTE CANTÓN, CON ACTUALIZACIÓN DE 8 DE JULIO DEL 2022, ADJUNTE LO MENCIONADO. |
| 104 | COMPRAVENTA | 55883 | 2107 | 3490 | CUARTA OTAVALO | 30/09/2022 | 24/10/2022 | /2022-10-12 12:04:32/ 1.- VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA DE COMPRAVENTA CONSTA COMO CUERPO CIERTO CUANDO LA VENTA DEL PRESENTE CONTRATO ES DE ACCIONES Y DERECHOS, ADEMÁS HAGA CONSTAR EN LA PARTE DE LOS LINDEROS COMO LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES. 2.- HAGA CONSTAR EN LA TODA LA ESCRITURA QUE ES DERECHO Y ACCIONES., Y NO COMO CONSTA. |
| 105 | COMPRAVENTA | 56077 | 2104 | 3452 | PRIMERA OTAVALO | 28/09/2022 | 23/10/2022 | /2022-10-11 08:14:10/ • VERIFIQUE EL LINDERO NORTE • HAGA CONSTAR EL NÚMERO DE LOTE E INDIQUE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL SECTOR RURAL |
| 106 | COMPRAVENTA | 56465 | 2140 | 3605 | CUARTA OTAVALO | 03/10/2022 | 27/10/2022 | /2022-10-19 16:03:47/ 1.- EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA, RECTIFIQUE EL LINDERO ESTE. |
| 107 | COMPRAVENTA | 56226 | 2145 | 3535 | SEGUNDA CAYAMBE | 04/10/2022 | 28/10/2022 | /2022-10-16 19:33:43/ • VERIFIQUE EN LOS ANTECEDENTES LA NOTARIA ANTE LA QUE FUE CELEBRADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA • HAGA CONSTAR QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL SECTOR RURAL |
| 108 | COMPRAVENTA | 56453 | 2127 | 3581 | CUARTA OTAVALO | 07/10/2022 | 26/10/2022 | /2022-10-19 13:38:06/ 1.- LA PRESENTE ESCRITURA SE ENCUENTRA INCOMPLETA, (NO TIENE CONCORDANCIA LA HOJA 1 Y 2) COMPLETE LA ESCRITURA PARA SU POSTERIOR REVISIÓN |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 109 | COMPRAVENTA | 56209 | 2203 | 3465 | PRIMERA OTAVALO | 06/10/2022 | 07/11/2022 | /2022-10-11 12:23:32/ VERIFIQUE EL ESTADO CIVIL CUANDO ADQUIRO EL BIEN INMUEBLE Y LA FECHA DE MATRIMONIO EN LOS DATOS DE IDENTIDAD (INCONSISTENCIA DE FECHAS DE LA ADJUDICACIÓN Y DATOS DE IDENTIDAD DEL ESTADO CIVIL) |
| 110 | COMPRAVENTA | 56637 | 2244 | 3604 | CUARTA OTAVALO | 13/10/2022 | 10/11/2022 | /2022-10-21 14:57:34/ • ADJUNTE DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADA EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA LEGACYSEGUROS, EN LA QUE SE AUTORIZA LA COMPRA DEL INMUEBLE. |
| 111 | COMPRAVENTA | 56645 | 2215 | 3564 | CUARTA OTAVALO | 11/10/2022 | 08/11/2022 | /2022-10-20 10:51:44/ 1. EL TRAMITE NO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ART. 20 LITERAL H) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |
| 112 | COMPRAVENTA | 56660 | 2276 | 3555 | TERCERA OTAVALO | 13/10/2022 | 15/11/2022 | /2022-10-19 13:48:45/ 1. ADJUNTE COMO DOCUMENTO PROTOCOLIZADO LA FICHA REGISTRAL DE LA INSCRIPCIÓN QUE ES OBJETO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO (PROPIETARIOS CESAR OLMEDO ROSERO NIETO DE ESTADO CIVIL CASADO). 2. RECTIFIQUE EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, NO SE PUEDE ENAJENAR POR PARTES SINO POR DERECHOS Y ACCIONES, YA QUE NO EXISTE NINGUNA PARTICIÓN, LOTIZACIÓN, URBANIZACIÓN, ADJUDICACIÓN, QUE AUTORICE LA DIVISIÓN DE PARTES. 3. VERIFIQUE EN LA CLÁUSULA TERCERA EL PORCENTAJE QUE ES OBJETO DE COMPRAVENTA. 4. VERIFIQUE EL LINDERO SUR EN LA PRESENTE ESCRITURA. /2022-11-02 146:28:45/NO SE HAN CUMPLIDO TODAS LAS OBSERVACIONES. |
| 113 | COMPRAVENTA | 57120 | 2287 | 3681 | CUARTA OTAVALO | 19/10/2022 | 16/11/2022 | /2022-10-27 08:16:11/ 1.-VERIFIQUE EL ANTECEDENTE LA SEÑORITA SOTO ROSERO YAMILETH ADQUIRO EL 50% DE DERECHOS Y ACCIONES DEL BIEN INMUEBLE, Y NO COMO |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 114 | COMPRAVENTA | 57223 | 2259 | 3692 | CUARTA OTAVALO | 10/10/2022 | 11/11/2022 | CONSTA. 2.- VERIFIQUE EN LA CLAUSULA TERCERA Y CUARTA DE LA PRESENTE ESCRITURA HAGA CONSTAR QUE ES DEL 50% DE ACCIONES Y DERECHOS /2022-11-08 09:15:23/ 1.-VERIFIQUE EN CLAUSULA CUARTA DE COMPRAVENTA LA REDACCION DEL PORCENTAJE QUE SE VENDE. 2.- ACTUALICE EL CERTIFICADO E GRAVAMENES. /2022-10-26 10:44:20/ 1. RECTIFIQUE FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA CLÁUSULA DE ANTECEDENTES. |
| 115 | COMPRAVENTA | 57710 | 2282 | 3778 | CUARTA OTAVALO | 25/10/2022 | 16/11/2022 | 2022-11-02 11:33:11/ 1.- VERIFIQUE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA CON LA RAZÓN (INCONSISTENCIA DE FECHA LA RAZÓN CON LA DE CELEBRACIÓN) |
| 116 | COMPRAVENTA | 58068 | 2502 | 3844 | SEGUNDA OTAVALO | 22/10/2022 | 07/12/2022 | /2022-11-14 09:43:28/ 1.- VERIFIQUE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA (INCONSISTENCIA ENTRE LA FECHA DE CELABRACION Y LA RAZON) 2.- VERIFIQUE EL FRACCIONAMIENTO INSCRITO EL 02 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 BAJO LA PARTIDA 1557 FALTA EL COMPARECIENTE SEÑOR SANCHEZ ALVARADO JOSE ORLANDO, ADEMÁS VERIFIQUE AL SECTOR QUE PERTENECE SI ES URBANO O RURAL YA QUE SEGÚN FICHA CATASTRAL PERTENECE AL SECTOR RURAL Y NO COMO CONSTA. (REALICE LAS MARGINACIONES CORRESPONDIENTES Y ADJUNTE EL CERTIFICADO ACTUALIZADO CON LAS MARGINACIONES) 3.- VERIFIQUE EL TODO EL ANTECEDENTE HAGA CONSTAR CONFORME CONSTA EN EL CERTIFICADO DE GRAVAMENES (PRIMERA PARTE, LITERAL CINCO) 4.- VERIFIQUE EN LA CLAUSULA DE COMPRAVENTA AL SECTOR QUE PERTENECE (RURAL O |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | URBANO)/2022-12-01 12:43:28/ NO SE HAN CUMPLIDO TODAS LAS OBSERVACIONES. |
| 117 | COMPRAVENTA | 58104 | 2274 | 3845 | CUARTA IBARRA | 02/11/2022 | 16/11/2022 | /2022-11-14 11:19:44/ 1.- CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 41 DE LA LEY NOTARIAL (SUMILLA). 2.- ADJUNTE COMO HABILITANTE EL NOMBRAMIENTO VIGENTE DEL SEÑOR JESÚS MIGUEL EBENBERGER. |
| 118 | COMPRAVENTA | 58197 | 2614 | 3871 | CUARTA OTAVALO | 07/11/2022 | 19/12/2022 | /2022-11-14 09:41:30/ 1. HACER COMPRARECER AL ESPOSO EN LA ESCRITURA POR CUANTO LA ESCRITURA SE LEGALIZO EN EL ESTADO CIVIL DE CASADA. |
| 119 | COMPRAVENTA | 58423 | 2361 | 3937 | PRIMERA OTAVALO | 28/10/2022 | 23/11/2022 | /2022-11-16 14:34:13/ 1. HAGA CONTAR EN LA CLAUSULA SEGUNDA LITERAL B) EL MES DE CELEBRACION. |
| 120 | COMPRAVENTA | 58256 | 2412 | 3949 | SEGUNDA OTAVALO | 01/11/2022 | 28/11/2022 | /2022-11-16 12:47:06/ 1.- ADJUNTE FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOBRE INGRESOS PROVENIENTES DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES, DEL SEÑOR ERNESTO ALVARADO A FAVOR A FAVOR DE SUS HIJAS, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. |
| 121 | COMPRAVENTA | 58722 | 2378 | 3993 | PRIMERA OTAVALO | 12/11/2022 | 24/11/2022 | /2022-11-21 13:27:40/ 1. ADJUNTAR LIBERATORIOS DE TODOS LOS BENEFICIARIOS |
| 122 | COMPRAVENTA | 59028 | 2405 | 4024 | SEGUNDA OTAVALO | 31/10/2022 | 25/11/2022 | /2022-11-23 12:08:19/ 1. CANCELAR LOS DERECHOS DE REGISTRO POR LA RESERVA DE USUFRUCTO |
| 123 | COMPRAVENTA | 59046 | 2442 | 4028 | CUARTA OTAVALO | 17/11/2022 | 01/12/2022 | /2022-11-22 16:04:57/ 1.- HAGA CONSTAR EL NÚMERO DE CÉDULA DEL SEÑOR LUIS ENRIQUE CUASCOTA PAISANO EN LA FOJA 6. |
| 124 | COMPRAVENTA | 59150 | 2483 | 4132 | SEGUNDA OTAVALO | 18/11/2022 | 06/12/2022 | /2022-11-28 16:22:02/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA TERCERA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS LINDEROS GENERALES. |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 125 | COMPRAVENTA | 59882 | 2592 | 4207 | CUARTA OTAVALO | 30/11/2022 | 15/12/2022 | /2022-12-05 12:49:46/ 1. EN LA CLAUSULA CUARTA CORREGIR EL AREA TOTAL SEGÚN FICHA REGISTRAL Y CORREGIR TAMBIEN EN LA FICHA CATASTRAL |
| 126 | COMPRAVENTA | 59449 | 2484 | 4137 | PRIMERA OTAVALO | 21/11/2022 | 06/12/2022 | /2022-11-30 11:12:04/ 1. CORREGIR LA FECHA DE CELEBRACION DE LA PRESENTE ESCRITURA |
| 127 | COMPRAVENTA | 59778 | 2498 | 4189 | SEGUNDA OTAVALO | 30/11/2022 | 07/12/2022 | /2022-12-05 11:04:57/ 1.-VERIFIQUE EL VALOR DE LA CUANTÍA DE LA PRESENTE ESCRITURA (FOJA 1) 2.- VERIFIQUE EL NÚMERO DE INFORME DE FRACCIONAMIENTO DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO DE GRAVAMEN. (FOJA 4) |
| 128 | COMPRAVENTA | 59942 | 2560 | 4201 | SEGUNDA OTAVALO | 22/11/2022 | 13/12/2022 | /2022-12-05 11:12:50/ 1. ADJUNTAR FORMULARIO 108 VENTA DE PADRES A HIJOS. |
| 129 | COMPRAVENTA | 60041 | 2612 | 4248 | TERCERA OTAVALO | 02/12/2022 | 19/12/2022 | /2022-12-12 08:55:37/ • DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL, ADJUNTE LA DECLARACION DEL IMPUESTO A LA RENTA SOBRE INGRESOS PROVENIENTES DE HERENCIAS Y LEGADOS RESPECTIVO. |
| 130 | COMPRAVENTA | 60269 | 2625 | 4283 | TERCERA OTAVALO | 06/12/2022 | 19/12/2022 | /2022-12-09 16:16:42/ 1.-VERIFIQUE EL APELLIDO DEL SEÑOR CAÑAMAR PADILLA JOSE, EN LA PARTE DE LAS FIRMAS |
| 131 | COMPRAVENTA | 59892 | 2648 | 4187 | CUARTA OTAVALO | 30/11/2022 | 21/12/2022 | /2022-12-05 15:22:08/ • VERIFIQUE EL LINDERO SUR /2022-12-12 08:43:55/ • HAGA CONSTAR EN EL ANTECEDENTE EL NUMERO DE LOTE SEGÚN LA FICHA REGISTRAL • VERIFIQUE EL LINDERO OESTE ESTA INCOMPLETO |
| 132 | COMPRAVENTA | 59978 | 2578 | 4251 | CUARTA OTAVALO | 28/10/2022 | 14/12/2022 | /2022-12-08 15:10:59/ 1.- VERIFIQUE LOS NOMBRES DE LOS MANDATARIOS A QUIENES ESTÁN REPRESENTANDO DE CONFORMIDAD A LOS PODERES ADJUNTOS |
| 133 | COMPRAVENTA | 60715 | 2717 | 4356 | CUARTA OTAVALO | 14/12/2022 | 29/12/2022 | /2022-12-21 09:05:20/ • VERIFIQUE LA ULTIMA PARTE DE LA CLAUSULA SEGUNDA LITERAL B) • HAGA CONSTAR LA UBICACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE DE CONFORMIDAD A LA FICHA CATASTRAL |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACION | INSCRIPCION | OBSERVACIÓN / ANALISIS |
|------|-------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 134 | COMPRAVENTA | 61094 | 2721 | 4466 | CUARTA OTAVALO | 20/12/2022 | 29/12/2022 | /2022-12-28 10:46:27/ EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE ANTECEDENTES LITERAL B) HACER COSNTAR EL ANTECEDENTE CORRECTO DE LA POSESION EFECTIVA, SEGÚN FICHA REGISTRAL (11113). |
| 135 | COMPRAVENTA | 60250 | 2702 | 4350 | SEGUNDA OTAVALO | 02/09/2022 | 28/12/2022 | /2022-12-16 16:27:17/ 1.- HAGA CONSTAR EN UNA CLÁUSULA APARTE LOS LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALES, DE CONFORMIDAD AL PLANO Y FICHA CATASTRAL. 2.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ANTECEDENTES LITERAL 1) EL NOMBRE DEL VENDEDOR TAL Y COMO CONSTA EN EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. 3.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ANTECEDENTES LITERAL 2) LOS NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS CAUSANTES TAL COMO CONSTAN EN EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. 4.- ADJUNTE FORMULARIO SRI O LIBERATORIOS DE LA SEÑORA CONEJO MALDONADO MARIA ELENA A FAVOR DE SUS HIJOS, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. |
| 136 | COMPRAVENTA | 60357 | 2653 | 4309 | SEGUNDA OTAVALO | 05/11/2022 | 21/12/2022 | /2022-12-14 12:32:53/ 1.- HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA EL ESTADO CIVIL DE LOS SEÑORES JOSÉ RAFAEL CÓRDOVA SEGOVIA, MARÍA VIRGINIA CÓRDOVA SEGOBIA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 29 NUMERAL 3 DE LA LEY NOTARIAL. |

Fuente: RPMCO

Elaboración: Propia de la investigadora.

Tabla 17

Escrituras devueltas con observaciones y cuya inscripción no llegó a concretarse

| NRO. | ACTO | PROFORMA | PARTIDA | REPERTORIO | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|-------------|----------|---------|------------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 1 | COMPRAVENTA | 54905 | | 3222 | PRIMERA OTAVALO | | | 2022-09-26 15:37:18/ 1. VERIFIQUE QUE EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LOS CONYUGES POR LO QUE DEBERAN COMPARECER A LA VENTA DEL 50% LOS DOS CONYUGES POR TRATARSE DE UN INMUEBLE QUE ES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL; POR LO QUE NO EXISTE NI LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL NI UNA PARTICION. /2022-10-14 09:01:28/ 1. JUSTIFIQUE EL SEÑOR JOSE SANTIAGO FARINANGO MUENALA Y LA SEÑORA BLANCA ADELA CAMUENDO VASQUEZ COMPARECEN EN ESTA ESCRITURA DE ESTADO CIVIL CASADOS. 2. JUSTIFIQUE ADJUNTAN PARTIDA DE MATRIMONIO CON LA RAZON QUE ESTAN DIVORCIADOS. 3. JUSTIFIQUE EN LA TERCERA CLAUSULA COMPARECE VENDIENDO SOLO EL SEÑOR JOSE SANTIAGO FARINANGO MUENLA EL 50%, SEGÚN EL PODER COMPARECEN LOS DOS CONYUGES |
| 2 | COMPRAVENTA | 40856 | | 793 | CUARTA OTAVALO | | | 2022-03-17 08:50:49/ 1.- ADJUNTE PAGO DE EXPENSAS, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES GENERALES (PRIMERA), REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ART. 13 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 2.- EN LA PRESENTE ESCRITURA DEBE COMPARECER LA SEÑORA ANDRADE ARIAS CINTYA LUCIA (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA). 3.- ADJUNTE CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO DE LA SEÑORA ANDRADE ARIAS CINTYA LUCIA, DE CONFORMIDAD CON LA ORDENANZA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL |

| NRO. | ACTO | PROFORMA | PARTIDA | REPERTORIO | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|------|----------|---------|------------|---------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | <p>CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO. /2022-03-17 12:50:36/ 1.- ADJUNTE PAGO DE EXPENSAS, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES GENERALES (PRIMERA), REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ART. 13 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 2.- EN LA PRESENTE ESCRITURA DEBE COMPARECER LA SEÑORA ANDRADE ARIAS CINTYA LUCIA (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA). 3.- ADJUNTE CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO DE LA SEÑORA ANDRADE ARIAS CINTYA LUCIA, DE CONFORMIDAD CON LA ORDENANZA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO. 4.- VERIFIQUE EL NOMBRE DEL ACREEDOR TANTO EN TODO EL TEXTO DE LA ESCRITURA, ASÍ COMO EN LA RESOLUCIÓN NRO. SB-DTL-2017-1098 DE FECHA 26-12-2017, ASÍ COMO EN LOS HABILITANTES QUE EXISTEN DENTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA, JUSTIFIQUE EL RESPALDO. 5.- ADJUNTE CERTIFICACIÓN ACTUAL, EN LA QUE CONSTE QUE LA INGENIERA MARÍA ISABEL REALPE GRIJALVA, CONSTA COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL FONDO DE CESANTÍA PRIVADO DE LOS EMPLEADOS TRABAJADORES Y DOCENTES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE OTAVALO-FCPC. /2022-03-29 09:10:33/ 1.- LA ESCRITURA PÚBLICA PRESENTADA CON PROTOCOLO NRO. 2022-100-4004-P00823 DE COMPRAVENTA E HIPOTECA, CON COMPROBANTE DE COBRO NRO. 103656 Y REPERTORIO NRO. 793 DE FECHA 14 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, CELEBRADA EL 9 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, ANTE EL NOTARIO FRANCISCO ZEA, NOTARIO CUARTO DE ESTE CANTÓN,</p> |

| NRO. | ACTO | PROFORMA | PARTIDA | REPERTORIO | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|-------------|----------|---------|------------|--------------------|-------------|-------------|---|
| 3 | COMPRAVENTA | 43111 | | 1139 | SEGUNDA OTAVALO | | | <p>MISMA QUE FUE REVISADA A LA FECHA DE PRESENTACIÓN NO CORRESPONDE CON LA ESCRITURA PÚBLICA ADJUNTO AL REINGRESO CON LA MISMA FECHA, YA QUE SE TRATA DE UNA NUEVA ESCRITURA NRO. 2022-100-4004-P01128 CELEBRADA 25 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, ANTE EL NOTARIO FRANCISCO ZEA, NOTARIO CUARTO DE ESTE CANTÓN, A LA CUAL NO ES PROCEDENTE ASIGNARLE EL MISMO REPERTORIO NRO. 793 DE FECHA 14 DE MARZO DEL 2022. PO LO EXPUESTO REALICE EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE PARA EL INGRESO DE LA NUEVA ESCRITURA PÚBLICA.</p> <p>2022-04-08 12:20:34/ 1.- REVISADA LA PRESENTE ESCRITURA RECTIFIQUE EN LA CLÁUSULA CUARTA EXISTE DOS SUPERFICIES, HAGA CONSTAR LA SUPERFICIE CORRECTA, DE IGUAL MANERA RECTIFIQUE LA SUPERFICIE EN LOS PAGOS REALIZADOS EN EL MUNICIPIO DE ESTE CANTÓN. 2.- ADJUNTE CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO DE LA SEÑORA MARÍA TERESA GARCÍA ILLESCAS.</p> |
| 4 | COMPRAVENTA | 41019 | | 2246 | CUARTA OTAVALO | | | <p>2022-03-23 15:51:55/ 1. EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA HAGA REFERENCIA A "LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES DEL INMUEBLE". 2. CLAUSULA TERCERA, HAGA REFERENCIA A LA UBICACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE (PARROQUIA EL JORDÁN). 3. CLAUSULA QUINTA Y SEXTA, DETALLE DERECHOS Y ACCIONES Y NO EL INMUEBLE COMO CONSTA. /2022-07-14 23:42:59/ 1. CLAUSULA TERCERA Y SEXTA, DETALLE DERECHOS Y ACCIONES Y NO EL INMUEBLE. 2. DE LA REVISIÓN DE LA PÁGINA WEB</p> |

| NRO. | ACTO | PROFORMA | PARTIDA | REPERTORIO | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|-------------|----------|---------|------------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 5 | COMPRAVENTA | 42875 | | 1098 | PRIMERA OTAVALO | | | <p>INFODIGITAL-DATO SEGURO, SE VERIFICA QUE LA SEÑORA MARÍA DOLORES CASTAÑEDA POTOSI NO SE ENCUENTRA HABILITADA PARA TRÁMITE PÚBLICO, POSEE MULTA PENDIENTE EN EL CONSEJO NACIONAL 2022-04-07 10:42:58/ 1.- EN LA FICHA REGISTRAL NRO. 5853, CONSTA DERECHOS Y ACCIONES DEL BIEN INMUEBLE; EN LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA CONSTA COMO BIEN INMUEBLE, LOS PAGOS REALIZADOS EN EL MUNICIPIO DE ESTE CANTÓN CONSTAN TAMBIÉN COMO CUERPO CIERTO, RECTIFIQUE. 2.- EN LA FICHA REGISTRAL HAGA CONSTAR EL PORCENTAJE DE DERECHO Y ACCIONES. 3.- ADJUNTE FORMULARIO 108 SRI DE LA SEÑORA BLANCA MERCEDES VARGAS HERMOSA A FAVOR DE SUS HIJOS, CLAVE CATASTRAL NRO. 100402030136014000, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. /2023-03-06 21:09:11/ 1.- NO HA REALIZADO LA OBSERVACIÓN DE LA NOTA DEVOLUTIVA DE FECHA 7 DE ABRIL DEL 2022, POR CUANTO EN LA FICHA REGISTRAL NRO. 5853, CONSTA ÚNICAMENTE DERECHOS Y ACCIONES POR LO QUE DEBE HACER CONSTAR EN LA FICHA CATASTRAL QUE SON DERECHOS Y ACCIONES DE IGUAL MANERA EN LOS PAGOS POR CONCEPTO DE ALCABALAS-UTILIDAD, HAGA CONSTAR DERECHOS Y ACCIONES, POSTERIORMENTE PROTOCOLICE. 2.- ADJUNTE CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL URBANO CON LOS RESPECTIVOS TIMBRES MUNICIPALES. 3.- ADJUNTE FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA DE LA SEÑORA BLANCA</p> |

| NRO. | ACTO | PROFORMA | PARTIDA | REPERTORIO | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|------|----------|---------|------------|---------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | VARGAS HERMOSA A FAVOR DE NÉSTOR MARIO MAYALITA VARGAS, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. 4.- EN LA FICHA REGISTRAL NRO. 5853 CONSTA ALFONSO GERARDO MAYA LITA, RECTIFIQUE YA QUE LOS HEREDEROS CONSTAN COMO MAYALITA VARGAS. |

Fuente: RPMCO

Elaboración: Propia de la investigadora.

Tabla 18

Otros

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|---|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 1 | COMPRAVENTA/HIPOTECA/PROHIBICION VOLUNTARIA | 46535 | 1197 | 1684 | PRIMERA OTAVALO | 16/05/2022 | 6/07/2022 | 2022-05-25 09:38:30/ 1.- EN LA PRESENTE ESCRITURA CONSTA LA SEÑORITA YHANIRA MARISOL VALENCIA PABÓN, EN CALIDAD DE JEFE DE AGENCIA CANTONAL Y MANDATARIA DEL SEÑOR GERENTE GENERAL DE BANECUADOR B.P., ADJUNTE COMO HABILITANTE EL PODER. 2.- EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA CONSTA EL NUMERAL 4, ADJUNTE COMO HABILITANTE DICHA ACTA. 3.- EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA HAGA CONSTAR EL OFICIO NRO. BANECUADOR-GZ1-2022-0012-OF, DE FECHA 20 DE ENERO 2022 /2022-06-27 19:01:37/ 1. RECTIFIQUE PRIMER APELLIDO DE JUANA PAOLA ERAZO LEÓN. 2. RECTIFIQUE EN TODA LA ESCRITURA PÚBLICA LA CALIDAD EN LA QUE COMPARECE LA ING. YHANIRA MARISOL VALENCIA PABÓN (TAL COMO SE PRESENTA EN LA CLÁUSULA PRIMERA). 3. ADJUNTE EL ACTA DE RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE CRÉDITO ZONAL 1 REGIONAL IBARRA NO. 1686353; SOLICITUD NO. 2958792 DE FECHA 07 DE ABRIL DEL 2022, QUE DETALLA EN LA CLÁUSULA TERCERA Y VIGÉSIMA NOVENA NUMERAL 4. |
| 2 | COMPRAVENTA AA.DD | 48111 | 1499 | 2676 | CUARTA OTAVALO | 2/06/2022 | 15/08/2022 | /2022-06-13 20:47:53/ 1.- ADJUNTE FORMULARIO SRI O LIBERATORIOS DE LA SEÑORA PINEDA DE LA TORRE MARÍA ROSA A FAVOR DE SUS |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|----------------------|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|---|
| | | | | | | | | <p>HIJOS, (VENDEDOR-COMPRADORA) DE CONFORMIDAD CON EL ART. 36 DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO Y ART. 1003 DEL CÓDIGO CIVIL. (CLAVE CATASTRAL DONDE SE PUEDA VISUALIZAR EL PREDIO OBJETO DE LA COMPRAVENTA). /2022-07-28 20:21:48/ 1.- ACTUALICE EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y PAGOS DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO 2.- HAGA CONSTAR EN TODO LA PRESENTE ESCRITURA QUE ES ACCIONES Y DERECHOS (CLAUSULA SÉPTIMA) 2.- HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA LO SIGUIENTE "... CABE SEÑALAR QUE LA COMPRA DE ACCIONES Y DERECHOS, PARTICIONES EXTRAJUDICIALES NO FACULTARA SUBDIVISIONES QUE NO CUMPLAN CON LAS ÁREAS DE LOS LOTES MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA ZONIFICACIÓN QUE FORMA PARTE DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN OTAVALO. 3.- LA PRESENTE VENTA DEBE CONSTAR EN PORCENTAJES Y NO COMO CONSTA, ADEMÁS EL AVISO Y PAGOS DE ALCABALAS DEBEN CONSTAR EN PORCENTAJES.</p> |
| 3 | COMPRAVENTA-HIPOTECA | 44479 | 748 | 1338 | PRIMERA OTAVALO | 18/04/2022 | 25/04/3033 | ENTREGADO |
| 4 | COMPRAVENTA-HIPOTECA | 40600 | 404 | 725 | SEGUNDA OTAVALO | 7/03/2022 | 10/03/2022 | ENTREGADO |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. | REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|---|-------|-------|------|--------------------|-------------|-------------|--|
| 5 | COMPRAVENTA-HIPOTECA | 44215 | 735 | 1269 | SEGUNDA OTAVALO | 11/04/2022 | 22/04/2022 | ENTREGADO |
| 6 | COMPRAVENTA-USUFRUCTO | 44304 | 805 | 1416 | PRIMERA OTAVALO | 14/04/2022 | 2/05/2022 | ENTREGADO |
| 7 | COMPRAVENTA-HIPOTECA | 47732 | 1102 | 1932 | SEGUNDA OTAVALO | 1/06/2022 | 7/06/2022 | ENTREGADO |
| 8 | CANCEACION DE HIPOTECA/COMPRAVENTA E HIPOTECA | 46535 | | | PRIMERA OTAVALO | | | 1.- EN LA PRESENTE ESCRITURA CONSTA LA SEÑORITA YHANIRA MARISOL VALENCIA PABÓN, EN CALIDAD DE JEFE DE AGENCIA CANTONAL Y MANDATARIA DEL SEÑOR GERENTE GENERAL DE BANECUADOR B.P., ADJUNTE COMO HABILITANTE EL PODER. 2.- EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA CONSTA EL NUMERAL 4, ADJUNTE COMO HABILITANTE DICHA ACTA. 3.- EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA HAGA CONSTAR EL OFICIO NRO. BANECUADOR-GZ1-2022-0012-OF, DE FECHA 20 DE ENERO 2022 |
| 9 | COMPRAVENTA- HIPOTECA | 40856 | | | CUARTA OTAVALO | | | 1.- LA ESCRITURA PÚBLICA PRESENTADA CON PROTOCOLO NRO. 2022-100-4004-P00823 DE COMPRAVENTA E HIPOTECA, CON COMPROBANTE DE COBRO NRO. 103656 Y REPERTORIO NRO. 793 DE FECHA 14 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, CELEBRADA EL 9 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, ANTE EL NOTARIO FRANCISCO ZEA, NOTARIO CUARTO DE ESTE CANTÓN, MISMA QUE FUE REVISADA A LA FECHA DE PRESENTACIÓN NO CORRESPONDE CON LA ESCRITURA PÚBLICA ADJUNTO AL REINGRESO CON LA MISMA FECHA, YA QUE SE TRATA DE UNA NUEVA |

| NRO. | ACTO | PROF. | PART. REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN | INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|------|-------------|-------|------------|--------------------|-------------|-------------|--|
| | | | | | | | ESCRITURA NRO. 2022-100-4004-P01128 CELEBRADA 25 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO, ANTE EL NOTARIO FRANCISCO ZEA, NOTARIO CUARTO DE ESTE CANTÓN, A LA CUAL NO ES PROCEDENTE ASIGNARLE EL MISMO REPERTORIO NRO. 793 DE FECHA 14 DE MARZO DEL 2022. |
| 10 | COMPRAVENTA | 60239 | | CUARTA OTAVALO | | | 1.- ADJUNTE COMO HABILITANTE LA RESOLUCIÓN DE CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CHUCHUQUI LTDA., POR COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE INDÍGENAS CHUCHUQUI LTDA. |
| 11 | COMPRAVENTA | 58104 | | CUARTA IBARRA | | | 1.- CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 41 DE LA LEY NOTARIAL (SUMILLA). 2.- ADJUNTE COMO HABILITANTE EL NOMBRAMIENTO VIGENTE DEL SEÑOR JESÚS MIGUEL EBENBERGER. |
| 12 | COMPRAVENTA | 58232 | | CUARTA OTAVALO | | | 1.- ADJUNTE OFICIO DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA. 2.- RECTIFIQUE EN TODA LA ESCRITURA EL NOMBRE DE LA SEÑORITA INGRID JESENIA ESPINOZA CAMPOS. 3.- ADJUNTE COMO HABILITANTE EL REGISTRO DE DIRECTIVAS VIGENTE DEL SEÑOR GERENTE DE LA "COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PILAHUIN TÍO LTDA" |
| 13 | COMPRAVENTA | 56729 | | SEGUNDA OTAVALO | | | 1.- HAGA CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA Y EN EL CERTIFICADO CATASTRAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL GAD MUNICIPAL DE ESTE |

| NRO. ACTO | PROF. PART. REP- | NOTARIA | CELEBRACIÓN INSCRIPCIÓN | OBSERVACIÓN |
|-----------|------------------|---------|-------------------------|--|
| 14 | COMPRAVENTA | 50411 | CUARTA OTAVALO | <p>CANTÓN, EL NÚMERO DEL LOTE DEL CONFORME CONSTA EN LA FICHA REGISTRAL NRO.17156.</p> <p>1.- HAGA CONSTAR EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA LA PARTIDA 572, REPERTORIO 4156 DEL REGISTRO DE HIPOTECAS; PARTIDA 875, REPERTORIO 4157 DEL REGISTRO DE PROHIBICIONES VOLUNTARIAS, TAMBIÉN EN EL OFICIO QUE OTORGA EL SEÑOR NOTARIO.</p> <p>2.- EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE LA PARTE DE COMPRAVENTA, RECTIFIQUE PARTIDA, REPERTORIO, FOLIOS DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA.</p> <p>3.- ADJUNTE COMO HABILITANTE EL ACTA DE SORTEO DE LA NOTARIA DESIGNADA PARA EL PRESENTE TRÁMITE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO INNUMERADO PRIMERO SIGUIENTE AL ARTÍCULO 19, REFERENTE A LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS.</p> <p>4.- EN LA CLÁUSULA OCTAVA DE LA PARTE DE HIPOTECA ABIERTA JUSTIFIQUE EL NUMERAL DOCE DONDE CONSTA: "...OBLIGACIONES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL..."</p> |

Fuente: RPMCO

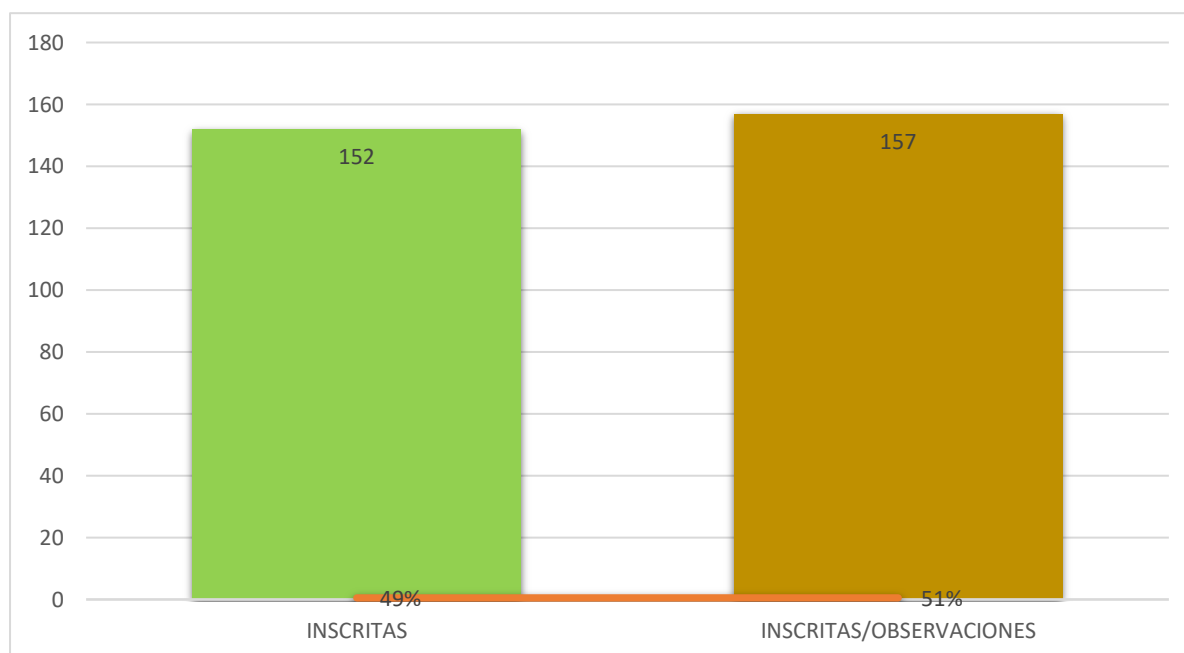
Elaboración: Propia de la investigadora.

3.1.2. Análisis general de los casos

De la revisión de los 309 procesos aquí señalados se ha identificado que 152 de ellos fueron inscritos sin ninguna observación, mientras que 157 presentaron observaciones.

Figura 8

Análisis general de los casos



Fuente: Entrevista aplicada
Elaboración: Propia de la investigadora.

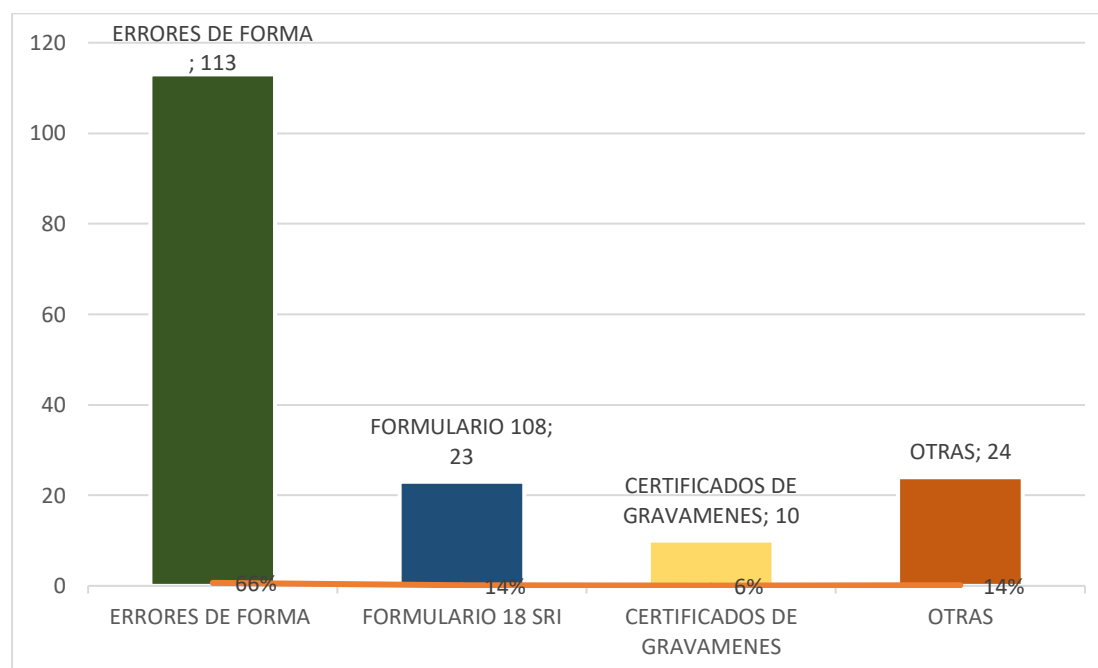
Análisis: Del análisis realizado del ingreso de escrituras de compraventa en el RPMCO, se establece que en su mayoría existe escrituras las cuales luego del ingreso y posterior revisión legal de la Unidad de Inscripciones, existe errores de forma que conlleva a que la escritura no esté bien redactada de acuerdo a los parámetros legales, por lo que se realiza la nota devolutiva para que el usuario pueda subsanar la misma y posteriormente realiza un reingreso y se pueda proceder con una nueva revisión legal de todo el documento público y si cumple con lo establecido en la ley se procede a la inscripción realizando el acta y razón de inscripción, caso contrario se sienta la negativa de conformidad con la ley.

De las escrituras que presentaros observaciones se pueden clasificarse en 4 categorías, a saber: i) Errores de forma (113 causas); ii) incumplimiento del Formulario 108 del SRI (23); iii) incumplimiento de fichas registrales (10); y, iv) Por otras causas (24). Lo anterior se traduce en el siguiente gráfico:

3.1.2.1. Escrituras con nota devolutiva.

Figura 9

Escrituras con nota devolutiva



Fuente: Entrevista aplicada
Elaboración: Propia de la investigadora.

Se entienden por errores de forma las equivocaciones que constan en las escrituras públicas que realizan los abogados mediante minutas y éstas son elevadas a escrituras públicas, con las cláusulas respectivas, en donde constan los nombres de los comparecientes, las dimensiones, superficie y límites del inmueble y los errores de tipeo. Estos errores se detectan al comparar la información de la escritura con lo contenido en los registros del RPMCO respecto del bien.

Es necesario resaltar que la Resolución de la DINARP No. 010-NG-DINARDAP-2017, de fecha 29 de agosto de 2017, regula la emisión de las notas devolutivas. En este sentido debe precisarse que las mismas se entienden como la respuesta administrativa al requerimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad que se emite cuando no se cumple alguno de los requisitos legales o administrativos que ayudan a identificar el bien o a los propietarios o que no permiten evidenciar el cumplimiento de pagos de transferencia o solemnidades correspondientes.

En cuanto al error por el Formulario 108 de Declaración del Impuesto a la Renta del Servicio de Rentas Internas, es necesario señalar que este se debe a que en la mayoría de veces los usuarios desconocen de la obligatoriedad de presentar este formulario. Vale señalar que este requisito solo aplica en los casos de compraventa de padres a hijos y viceversa, en donde por falta de conocimiento el usuario no realiza el formulario para su ingreso al RPMCO.

En cuanto a la ficha registral hay que señalar que este no es un requisito que debe cumplirse cabalmente para este tipo de legalizaciones de contratos por cuanto la ley o los reglamentos no lo especifican estrictamente como tal, por ello la falta de este requisito no afecta al trámite; además hay que tomar en cuenta que en el Sistema de Información Registral del Ecuador (SIRE) ya consta la información de los inmuebles y sus actuales propietarios. Sin embargo, presentar este certificado es una costumbre jurídica que pasa por la revisión del inscriptor, motivo por el cual se devuelve la escritura en caso de que no se adjunte o el documento se encuentra caducado o cuando la petición no se basa sobre el asiento registral correspondiente a la transferencia que se está legalizando.

Otras razones por las que no se aceptan estas peticiones son: i) no se ha realizado los pagos de impuestos prediales y de alcabalas que hayan correspondido hasta ese momento; ii) cuando no se ha realizado la reliquidación alcabalas por actualización de alcabalas (en caso de

propiedades antiguas); iii) los errores de fondo como el caso de bienes inexistentes; iv) los comparecientes se encuentran incompletos o no se indica su calidad; y, v) no existen todos los documentos habilitantes necesarios. Esto, sin perjuicio de las situaciones atípicas que pudieran presentarse en cada caso concreto.

CONCLUSIONES

Luego de haber culminado la presente investigación que tuvo como objetivo general analizar los procedimientos administrativos y legales que se aplicaron el RPMCO, durante la revisión e inscripción de contratos de compraventa por medio del estudio de los procesos de inscripción que se hicieron en el año 2022, los resultados de la misma permiten llegar a las siguientes conclusiones:

- Un manual de procedimientos resulta indispensable para realizar la revisión de contratos de compraventa en la Unidad de Inscripciones del RPMCO, ya que ni la DINARP, ni los GADS Municipales, ni del RPMCO la han emitido. Dicho acto normativo es necesario por cuanto expresaría en un solo lugar todos los requisitos que debe tener un contrato de compraventa, a fin de que el servidor público compruebe su cumplimiento y proceda a la legalización de escrituras o realizar notas devolutivas.
- La compraventa es una institución jurídica del Derecho Civil que regula la tradición de una propiedad a través de la imposición de algunas condiciones que permiten garantizar que el adquirente del bien realmente se constituya como dueño. Si bien la compraventa debe realizarse mediante escritura pública, la sola emisión de este instrumento no garantiza la propiedad del bien, solo la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad y la emisión de la correspondiente ficha registral, se encuentra en condiciones de garantizar la real propiedad de un bien.
- Los métodos empleados para este fin fueron el normativista, es decir, el análisis de las normas; el hermenéutico, que implica la interpretación de las mismas; y, el lógico deductivo, que analiza tanto la norma como la realidad que se vive en este Registro de la Propiedad con el fin de determinar el cumplimiento de los requisitos legales. Las técnicas empleadas fueron la revisión bibliográfica de textos legales y doctrinales; la aplicación de

encuestas a profesionales del Derecho expertos en materia civil, notarial y registral; y, el análisis de 309 casos de solicitud de inscripción de escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles. La aplicación de los métodos y técnicas fueron acordes al objetivo planteado.

- Los casos analizados se obtuvieron exclusivamente del Registro de la Propiedad del Cantón Otavalo y fueron seleccionados al azar del periodo comprendido entre los meses de Enero - Diciembre de 2022 a fin de garantizar la objetividad de la investigación. El análisis de los casos del RPMCO se determinó sobre el número total de inscripciones realizadas durante el año 2022, sobre la cual se seleccionó el número de casos a analizar con base en una fórmula matemática.

RECOMENDACIONES

De la experiencia adquirida en la presente investigación se realiza las siguientes recomendaciones:

- Proponer la creación de un manual de procedimientos que explique al inscriptor paso a paso como realizar el procedimiento de inscripción de una escritura pública de compraventa. La Unidad de Inscripciones actuaría en función del conocimiento de esta norma que recopilaría las disposiciones legales vigentes en otros cuerpos legales. De esta manera se mejoraría la aplicación de la seguridad jurídica y del Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.
- Disponer de capacitaciones constantes a Unidad de Inscripciones del RPMCO, en el cumplimiento de todos los requisitos formales y de fondo.
- Instalar una ventanilla de consulta gratuita, para que el usuario puede verificar si cumple con todos los requisitos legales previo a la inscripción de la escritura pública de compraventa.
- Realizar campañas de difusión masiva a la ciudadanía sobre el cumplimiento de requisitos y proceso de inscripción de escrituras públicas de compraventa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Molina, V. (2009). *Venta judicial*. Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal.
- Arellano, P. (2022, 03 de febrero). Derecho notarial y seguridad jurídica. *DerechoEcuador.com*. Recuperado de: <https://derechoecuador.com/derecho-notarial-y-seguridad-juridica-2/> (Consultado el 12 de agosto de 2022).
- Astudillo Pesantes, M. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia* [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay, Cuenca]. Recuperado de: <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/878/1/07503.pdf> (Consultado el 12 de agosto de 2022).
- Ayala Escorza, M. (2014). *Contratos civiles*. Iure editores.
- Cabanellas de Torres, G. (2015). *Diccionario jurídico elemental*. Heliasta.
- Caicedo Escobar, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Temis.
- Carbonell, M. (2015). *¿Qué es la seguridad jurídica?* Centro de Estudios Jurídicos Carbonell.
- Carrión Jaramillo, L. (2013). *“La falta de seguridad jurídica en el contrato de compraventa con condición suspensiva de pacto de retroventa en lo referente, al plazo y precio convenidos generan un grave riesgo en el patrimonio del vendedor”* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Loja, Loja]. Recuperado de: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/20167/1/TESIS%20%20LEONARDO%20MAURICIO%20CARRI%c3%93N%20JARAMILLO.pdf> (Consultado el 11 de agosto de 2022).
- Colín Sánchez, G. (2001). *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Porrúa.

- Correa Jiménez, S. (2020). La doble regulación de la compraventa en el derecho privado ecuatoriano: una dualidad innecesaria. *USFQ Law Review*. DOI: <https://doi.org/10.18272/ulr.v7i1.1741> (Consultado el 12 de agosto de 2022).
- Espinoza, A. (2011). *Estudios sobre el contrato de compraventa en Ecuador*. Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Fuentes-Lojo Ruis, A.; y, Fuente-Lojo Lastres, A. (2019). *La compraventa inmobiliaria. Aspectos contractuales, registrales, urbanísticos, fiscales, y especialidades territoriales*. Wolters Kluwer.
- Garcés, F. (2015). *El derecho de propiedad*. Iuris et prudentia.
- González, M.; González, F.; y, Jiménez, C. (1993). *Temas de Derecho Registral y Práctica Forense*. La Lógica C.A.
- Gualpa Vásquez, B. (2014). *El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad* [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato]. Recuperado de: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf> (Consultado el 12 de agosto de 2022).
- Gutiérrez Jerez, L. (2009). *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*. Editorial Reus S.A.
- Hernández Pazmiño, E. (2019). *Reflexiones sobre el control de legalidad en el Estado de Derecho*. ASTREA.

- Larrea Holguín, J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Volumen VII. Contratos I. Compraventa, Permuta, Cesión de Derechos, Donación*. Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Morales Álvarez, J. (1995). *Teoría general de las obligaciones*. PUDELCO Editores S.A. Universidad de Cuenca. Facultad de Jurisprudencia.
- Muñoz, J. (2022). *Nulidad de acto o contrato por causa ilícita o error involuntario; y, rescisión conforme normativa ecuatoriana. legalidad* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil]. Recuperado de: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/20109/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-500.pdf> (Consultado el 07 de julio de 2023).
- Ortiz Moreno, K. (2017). *La seguridad jurídica en el derecho privado*. Editorial jurídica popular.
- Parraguez Ruiz, L. (2020). *Régimen jurídico de los bienes*. Cevallos Editora Jurídica y Colegio de Jurisprudencia de la Universidad San Francisco de Quito.
- Parraguez Ruiz, L. (2021). *El régimen jurídico del contrato*. Cevallos Editora Jurídica y Colegio de Jurisprudencia de la Universidad San Francisco de Quito
- Ponce Muñoz, C. (2019). *Diccionario de Derecho Registral*. Temis.
- Quintana, L., y Hermida, J. (2019). La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica. *Perspectivas en Psicología: Revista de Psicología y Ciencias Afines* 16(2), pp. 73-80.
<https://www.redalyc.org/journal/4835/483568603007/html/#:~:text=La%20hermen%>

C3%A9utica%20ofrece%20una%20alternativa,del%20mismo%20(c%C3%ADrculo%20hermen%C3%A9utico).

Rodríguez, A; y Pérez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista EAN* 82, pp. 179-200.
<https://doi.org/10.21158/01208160.n82.2017.1647>

Sánchez Maldonado, J. (2015). *Derecho Registral. Tomo I: Generalidades del Derecho Registral*. Editorial Jurídica Nacional.

Solar, L. (1979). *Explicaciones de Derecho Civil y Comparado. Volumen V*. Editorial Jurídica de Chile.

Tacara, C. (1993). La revisión documental. En: *Temas sociales 17*, pp. 91-106. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.scielo.org.bo/pdf/rts/n17/n17a08.pdf

Torres Proaño, I., y Salazar Sánchez, C. (2015). *De las obligaciones y los contratos civiles*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Valera, R. (2016). *Introducción al Derecho Registral*. Ediciones Universidad de Navarra S.A.

Vélez Castro, J. (2015). *Comentarios sobre seguridad jurídica en el Estado Constitucional: Estudios en homenaje al Prof. Juan Miguel Ocáriz*. Ediciones Universidad de Navarra S.A.

Villareal Villafuerte, F. (2019). *Derecho contractual. Parte especial*. Editorial Jurídica Nacional.

Textos normativos:

Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador. (2008, 20 de octubre). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010, 19 de octubre). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Registro Oficial 303, Suplemento.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010, 31 de marzo). *Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos*. Registro Oficial 162, Suplemento.

Congreso Nacional del Ecuador. (2005, 24 de junio). *Codificación del Código Civil*. Registro Oficial 46, Suplemento.

Consejo Nacional de Planificación y Desarrollo. (2021, 23 de septiembre). *Resolución No. 002-2021-CNP. Plan Nacional de Desarrollo 2021 – 2025*. Registro Oficial 544, Suplemento.

Corte Constitucional del Ecuador. (2017). *Sentencia N° 042-SEP-CC. Caso N° 1830-13-EP*. Juez Ponente: Alfredo Ruiz Guzmán. Recuperado de: <http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/5d1137f1-97cc-49d2-87d6-b3917f61b9eb/1830-13-ep-sen.pdf?guest=true> (Consultado el 01 de septiembre de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2019, 18 de diciembre). *Sentencia N° 5-19-CN/19*. Juez Ponente: Daniela Salazar Marín. Recuperado de: [http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/911c734e-acb1-47b3-a19f-c91443173e4c/5-19-cn-19_\(0005-19-cn\).pdf?guest=true](http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/911c734e-acb1-47b3-a19f-c91443173e4c/5-19-cn-19_(0005-19-cn).pdf?guest=true) (Consultado el 31 de agosto de 2021).

Corte Constitucional del Ecuador. (2020). *Sentencia Nro. 729-14-EP/20*. Juez Ponente: Alí Lozada Prado. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic2MjUwN2UzYS0xNzM4LTRiMTEtOTRmNS0yMTI1MzJhMTI1ZjJucGRmJ30= (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). *Sentencia No. 2691-18-EP/21*. Jueza Ponente: Teresa Nuques Martínez. Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOicxYWYyNmZjNi02MDU4LTQ0ODEtYThjZC1iOGY0YWFiZjhlYzkucGRmJ30= (Consultado el 29 de julio de 2023).

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). *Sentencia No. 2731-16-EP/21*. Jueza ponente: Carmen Corral Ponce. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic2ZDFkYTFmNC0zOWQ5LTQ2NGYtOTc3Ny0wYTMyZTg2YmZjZTQucGRmJ30= (Consultado el 01 de septiembre de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). *Sentencia No. 273-15-EP/20*. Jueza Ponente: Carla Andrade Quevedo. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic0MTdkYTc3NC02YWRkLTQ4YjgtYjExOS1iMTg2NzBkNGI3YzAucGRmJ30= (Consultado el 01 de septiembre de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). *Sentencia No. 330-16-EP/21*. Juez ponente: Agustín Grijalva Jiménez. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBldGE6J3

RyYW1pdGUnLCB1dWlkOiczOGE5ZWExOS0wZjU5LTQxMGIOTJjOS04YzU5
N2EwYWU2MmQucGRmJ30= (Consultado el 01 de septiembre de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2022, 26 de mayo). *Sentencia No. 54-17-IN/22*. Juez Ponente: Enrique Herrería Bonnet. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlDGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOidkZTg0YWYwNy1jOWU4LTQwZDUtOTY3My01MzFjOGNhYzIwMzUucGRmJ30= (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Corte Constitucional del Ecuador. (2022, 27 de enero). *Sentencia No. 56-09-IN y acumulados/22. Casos No. 56-09-IN y acumulados*. Juez Ponente: Agustín Grijalva Jiménez. Recuperado de: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlDGE6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic2OGIxMDRmNSliMWNILTRjNzMtOGEzMS1kYzk1ZGJIMTM0M2IucGRmJ30= (Consultado el 15 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2011, 09 de diciembre). *Resolución No. 0106-NG-DINARDAP-2011. Manual Para el Usuario de los Registros*. Recuperado de: <https://www.registrospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/04/RESOLUCION-106-DN-DINARDAP-2011.pdf> (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2013, 13 de noviembre). *Doctrina No. 003-DINARDAP-2013. Doctrina sobre la obligación de requerir l Certificado de pago de expensas o cuotas de administración para la inscripción de la transferencia de dominio o constitución de gravámenes sobre inmuebles declarados en propiedad horizontal*. Recuperado de: <https://www.registrospublicos.gob.ec/wp->

content/uploads/downloads/2014/01/Doctrina-No.-003-DINARDAP-2013.pdf

(Consultado el 31 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2013, 30 de enero). *Resolución No. 004-NG-DINARDAP-2013*. Recuperado de: <https://www.registrospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/04/RESOLUCION-004-NG-DINARDAP-2013.pdf> (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2020, 19 de noviembre). *Resolución 015-NG-DINARDAP-2020. Norma reformatoria a la Resolución 013-NG-DINARDAP-2020 que homologan los requisitos y denominación de trámites de Registro de la Propiedad*. Recuperado de: <https://www.registrospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/04/RESOLUCION-015-NG-DINARDAP-2020.pdf> (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2020, 27 de julio). *Resolución Nro. 013-NG-DINARDAP-2020. Norma que homologa los requisitos y denominación de trámites de Registro de la Propiedad*. Recuperado de: https://www.registrospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2020/08/resolucion-nro-013-NG-DINARDAP-2020-signed_compressed.pdf (Consultado el 31 de agosto de 2022).

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. (2020, 30 de abril). *Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020. La norma que regula el procedimiento de inscripciones y certificaciones de actos y contratos en línea de los Registros de la Propiedad y Registros de la Propiedad con funciones y facultades de Registro Mercantil a nivel nacional*. Recuperado de: <https://www.registrospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2020/12/Resolucion-Nro.-009-NG-DINARDAP-2020-3.pdf> (Consultado el 31 de agosto de 2022).


Presidencia de la República del Ecuador. (1966, 28 de octubre). *Decreto Supremo 1405. Ley de Registro*. Registro Oficial 150.

Presidencia de la República del Ecuador. (2016, 23 de marzo). *Decreto Ejecutivo 950. Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Registro Oficial 718, Suplemento.

Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Otavalo. (2020, 29 de abril). *Resolución No. 023-2020-RPMO, Instructivo de “Requisitos para la instrumentación de actos o contratos sobre bienes inmuebles ubicados en el cantón Otavalo”*. Recuperado de: <https://www.registrotavalo.gob.ec/Resoluciones/Resolucion8.html> (Consultado el 31 de agosto de 2022).

ANEXOS

ANEXO 1



Otavalo, 9 de marzo del 2023
 ASUNTO: Solicitud de acceso a la información

Dr. Juan Espinoza
por favor entregar lo solicitado.
09/03/23

Dr. José Javier Riofrío Suárez
 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO
 En su despacho.-

De mis consideraciones:

Reciba un cordial saludo

El motivo del presente es solicitarle de la manera más cordial disponga a quien corresponda me remita la siguiente información:

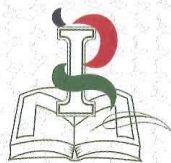
1. Número de **solicitudes de inscripción** de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo desde el mes de Enero a Diciembre del año 2022.
2. Número de solicitudes de inscripción de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo **inscritas sin ninguna observación** dentro del mismo período.
3. Número de **negativas a las solicitudes de inscripción** de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo dentro del mismo período de tiempo.
4. Número de solicitudes de inscripción de contratos de compraventa relativos a los bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo **devueltas con observaciones y posteriormente inscritas** dentro del mismo período de tiempo.
5. Número de solicitudes de inscripción de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo **devueltas con observaciones y cuya inscripción no llegó a concretarse**, en el mismo período de tiempo.
6. Número de solicitudes de inscripciones de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo, catalogados como **otros** donde a más de la compraventa se encuentra otro acto para su legalización como por ejemplo: compraventa con hipoteca, compraventa de derechos y acciones, compraventa con usufructo.

Atentamente,



Ana Mercedes Díaz Tanicuchí
 CI. Nro. 1002100061

ANEXO 2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL OTAVALO



Oficio N° 025-RPMCO-2023
Otavalo, 14 de abril del 2023

Srta.
Ana Mercedes Díaz Tanicuchí
Presente.-

Dando contestación al oficio de fecha 9 de marzo del 2023, en el cual solicita remitir información de los contratos de compraventa que ingresaron para su legalización en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Otavalo durante el año 2022, se procede a entregar lo solicitado de la siguiente manera:

- Solicitudes de inscripción de contratos de compraventa ingresados en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Otavalo desde el mes de Enero a Diciembre del año 2022, en un total de 1898 solicitudes.
- Solicitudes de inscripción de contratos de compraventa, inscritas sin ninguna observación dentro del mismo período en un total de 935 inscripciones.
- Número de negativas a las solicitudes de inscripción de contratos de compraventa, una negativa inscrita en el año 2022.
- Solicitudes de inscripción de contratos de compraventa relativos a los bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo devueltas con observaciones y posteriormente inscritas, en su totalidad 837 inscripciones en el año 2022.
- Solicitudes de inscripción de contratos de compraventa localizados en el cantón Otavalo devueltas con observaciones y cuya inscripción no llegó a concretarse, 36 solicitudes de compraventa en el año 2022.
- Número de solicitudes de inscripciones de contratos de compraventa relativos a bienes inmuebles localizados en el cantón Otavalo, a más de la compraventa se encuentra otro acto para su legalización, en total 89 solicitudes en el año 2022.

Atentamente,

| | |
|--|---|
| | |
| <p>Dr. José Javier Riofrío Suárez Msc REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO</p> | <p>Ing. Juan Fernando Espín Msc RESPONSABLE DE SISTEMAS RPMCO</p> |



OTAVALO:

María Angélica Hidrobo

062 928 260

rp.otavalo.imb.z1@gmail.com