



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA
UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE JURISPRUDENCIA

TEMA:

"INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, SITUADO EN DOS JURISDICCIONES CANTONALES EN LA
PROVINCIA DE EL ORO".

TRABAJO PRÁCTICO DEL EXAMEN COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA

AUTORA:

ZAMBRANO SERRANO PAOLA BELÉN

CESIÓN DE DERECHOS

Yo, ZAMBRANO SERRANO PAOLA BELÉN, con C.I. 0706039963, estudiante de la carrera de JURISPRUDENCIA de la UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES de la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA, en calidad de Autora del siguiente trabajo de titulación "INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, SITUADO EN DOS JURISDICCIONES CANTONALES EN LA PROVINCIA DE EL ORO".

- Declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional. En consecuencia, asumo la responsabilidad de la originalidad del mismo y el cuidado al remitirme a las fuentes bibliográficas respectivas para fundamentar el contenido expuesto, asumiendo la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera EXCLUSIVA.

- Cedo a la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA de forma NO EXCLUSIVA con referencia a la obra en formato digital los derechos de:
 - a. Incorporar la mencionada obra al repositorio digital institucional para su democratización a nivel mundial, respetando lo establecido por la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la Ley de Propiedad Intelectual del Estado Ecuatoriano y el Reglamento Institucional.

 - b. Adecuarla a cualquier formato o tecnología de uso en internet, así como incorporar cualquier sistema de seguridad para documentos electrónicos, correspondiéndome como Autor(a) la responsabilidad de velar por dichas adaptaciones con la finalidad de que no se desnaturalice el contenido o sentido de la misma.

Machala, 27 de octubre de 2015

ZAMBRANO SERRANO PAOLA BELÉN
C.I. 0706039963

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a la tradición Romano- Napoleónica, la Legislación Civil en el Ecuador siempre ha tenido importancia medular dentro de los objetivos del estado y la convivencia social de los ecuatorianos, tal es así que hasta no hace muchos años atrás era impensable deslindar la actividad legislativa del parlamento de la normativa civil.

Los pilares del anterior régimen positivista civil tenían como fin la protección de dos instituciones fundamentales para el Estado de Derecho, estamos hablando de la familia y de la propiedad privada, no obstante en el actual sistema de estado constitucional de derechos y justicia estas instituciones no son las únicas que se persiguen proteger, pero no por ello han dejado de ser importantes, en ese sentido el problema a tratar dentro del presente ensayo versa sobre el conflicto de competencia dentro de la inscripción de bienes inmuebles cuya ubicación corresponde a dos circunscripciones político – territoriales distintas.

Brevemente analizare los orígenes del concepto de propiedad en la historia de la humanidad y la posterior estructura del derecho de propiedad, haciendo hincapié en la evolución del concepto. He de estacionarme en algún momento en el marco desarrollado por el anterior Estado Social de Derecho para en lo posterior realizar una comparación con el Estado Constitucional de Derechos y Justicia vigente desde el año 2008, lo que permitirá ahondar en el debate y dilucidar ciertas interrogantes.

En el presente trabajo intentaré explicar lógicamente las particularidades y solemnidades de la tradición del dominio de bienes raíces abordándolo desde la doctrina hacia la normativa civil vigente, explicando con detenimiento los eventuales conflictos generados por la inscripción de la escritura pública en los Registros de la Propiedad.

1.1. CONTEXTUALIZACIÓN

La tradición constituye un acto jurídico real, autónomo y abstracto, mediante la cual, se realiza la entrega voluntaria de la cosa por parte del tradens o propietario que se desprende voluntariamente de una cosa que le pertenece a favor del accipiens o el que recibe.

1.2. PROBLEMA

Julia María Castro Pérez, consta como propietaria de un lote de terreno de 40has, ubicado ente los cantones Machala y Pasaje; **José Rolando Palacios Ruíz**, teniendo la capacidad económica suficiente, adquiere mediante compraventa a **Julia María Castro Pérez**, pagado el justo precio.

Si en la transferencia de dominio del predio vendido por **Julia María Castro Pérez**, un bien inmueble que se encuentra en dos jurisdicciones cantonales, la escritura de compraventa, **¿debe de inscribirse en el Registro de la Propiedad de los dos cantones?**

1.3. OBJETIVO GENERAL

Determinar cuál es el procedimiento a seguir cuando existe conflicto de competencias para la inscripción de la escritura pública de compraventa de un bien raíz ubicada en dos cantones diferentes.

2. DESARROLLO

2.1. Breve reseña del Derecho Civil en Roma

Fue en Roma donde el derecho civil alcanzó su verdadera individualidad y llegó al máximo esplendor. Los derechos civiles modernos tienen en todo el mundo occidental una fuerte tradición rumanista incluido en el oriente. Tenemos, pues, que recurrir a los orígenes romanos para establecer el concepto de derecho civil. Ante todo, el *Ius civile* es el conjunto de normas que regula las relaciones de los ciudadanos (ciudadanos) romanos, esto es, de los que forman parte de la ciudad con plenitud de derecho. Por eso, el *Ius civile* constituye el más apreciado patrimonio del romano.

En los primeros tiempos, el derecho de ciudad correspondía exclusivamente a los patricios, los fundadores de la ciudad y sus descendientes, por lo tanto mantenían el carácter de una garantía privilegiada a favor de los próceres. El proceso de democratización en Roma extiende el Derecho civil a todos los ciudadanos u hombres libres que pertenecen a la ciudad o como hoy diríamos a la nación romana.

Por lo tanto podemos señalar que su origen, el derecho civil regula las relaciones privadas entre los ciudadanos de un mismo estado, referentes principalmente a la organización familiar y a la organización de la propiedad (bienes), es decir, que es una rama del Derecho Privado Interno que regula los requisitos generales de las relaciones jurídicas entre particulares, y el régimen de la familia y la propiedad.

2.2. BREVE RESEÑA DEL DERECHO CIVIL ECUATORIANO

Según Alessandri, A. y Somarriva, M. (1971) señalan. “El origen más remoto del Código Civil ecuatoriano está en la recopilación de todas las leyes romanas a cargo de Triboniano, quien encabezaba una comisión de juristas nombrada por el emperador bizantino Justiniano I. Tras la caída de la Primera República Francesa, y la instauración del Primer Imperio francés, Napoleón Bonaparte ordenó la creación de un cuerpo legal que reuniera la tradición jurídica francesa, estructurado sobre dos ejes: el tradicional

derecho franco-germano del norte, la tradición romanista basada en el Corpus iuris civilis del sur, redactándose así el Code civil des Français (en español: Código civil de los franceses), también conocido como Código Napoleónico, promulgado el 21 de marzo de 1804” .

El **Código Civil Ecuatoriano** es el cuerpo legal que contiene el Derecho civil común y general en Ecuador. Es uno de los códigos civiles adaptados del Código Civil chileno, redactado por Andrés Bello. Este código civil fue aprobado el 21 de noviembre de 1857 y comenzó a regir a partir del 1 de enero de 1861.

2.3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Según Alessandri, A. y Samarriva (1971) determinan en su libro, la evolución histórica del derecho de propiedad de la siguiente manera:

2.3.1 Pueblos Primitivos: En las poblaciones nómadas sólo existía una propiedad vaga de todo el grupo social (horda, clan o tribu) sobre las tierras necesarias para la caza y el pastoreo. Tal propiedad común, lógicamente, tenía poca estabilidad por los continuos cambios de la vida nómada.

2.3.2. Roma: Existe una teoría muy extendida que afirma que el patrimonio mueble (o, por lo menos ciertas cosas muebles) y la casa y el huerto eran de propiedad privativa del padre de familia pero que la tierra fue propiedad colectiva de la gens.

2.3.3. Edad Media: En este periodo la unión de la soberanía y la propiedad territorial y la división de ésta en sus dos formas de dominio directo y dominio útil. La propiedad tuvo un carácter eminentemente político: los reyes disponían de las tierras como de su propios patrimonio, en lo posterior existieron divisiones entre el feudal y los vasallos.

2.3.4. Edad Moderna: Los reyes combatieron a la nobleza y terminaron por instituir la monarquía absoluta, se fue reconociendo paulatinamente que el titular del dominio útil era el verdadero dueño de la finca sobre el que aquél que recaía.

2.3.5. Época Actual: constituida por cuatro fenómenos:

- La propiedad mobiliaria.
- Propiedad individual.
- Las limitaciones que restringen y socavan el derecho de propiedad privada, se han multiplicado.
- La propiedad privada en los países en que predomina la libre empresa, conforme a las leyes, está impregnada cada vez más de una fuerte orientación social.

2.4. ARISTÓTELES EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD PRIVADA

Como manifiestan en su libro, Alessandri y Samarriva (1971). Aristóteles ofrece extraordinarios argumentos en favor de la propiedad privada:

1. La propiedad privada es mucho más productiva, y por tanto facilita el progreso.

2. Aristóteles replica que la propiedad comunal conducirá más bien a un conflicto continuo y agudo, puesto que cada cual se quejará de que ha trabajado más duro que los demás y ha obtenido menos que otros que han trabajado poco y se han aprovechado más del fondo común.

3. La propiedad privada está fuertemente implantada en la naturaleza humana: en el hombre, el amor a sí mismo, al dinero y a la propiedad están íntimamente ligados en un afecto natural a la propiedad exclusiva.

4. El gran observador del pasado y el presente que es Aristóteles no deja de apuntar que la propiedad privada ha existido siempre y en todas partes. Abolir la propiedad privada probablemente acabaría creando más problemas de los que resolvería. (p.67)

2.5. ELEMENTOS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD (DOMINIO Y POSESIÓN)

2.5.1. Concepto de Propiedad:

La propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar.

2.5.2. Concepto de dominio:

“Etimológicamente el término dominio, se identifica con el concepto de señorío o poder. El derecho de dominio faculta a su titular: usar, gozar y disponer de un bien sujetándose al ordenamiento jurídico y respetando del derecho de los demás. Esta última parte es importante porque considera del dominio como un derecho omnipotente, que no acepta ciertas restricciones, es historia” (Alessandri, A. y Samarriva, M., 1971, p.74).

Para el Lafaille (1943) sostiene que no se falta a la precisión del lenguaje, cuando se habla de la propiedad de un crédito, de la herencia, de cierta marca de fábrica o patente de invención. Si no mediaran reparos de otra índole, que excluyen esta figura del ámbito puramente patrimonial, sería admisible de designación de propiedad literaria, científica, artística o industrial, que hoy comienza a ser abandonada. Pero en ninguno de estos casos podría emplearse correctamente la palabra dominio, dado que su alcance queda circunscrito a las cosas muebles o inmuebles (p. 356).

Según el Art. 599 del Código Civil ecuatoriano, estipula que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer

de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

2.5.3. Contenido del Dominio o Facultades que confiere el Dominio:

Según Alessandri y Samarriva (1971) asignan al dominio tres facultades que son:

- 1. Facultad de Uso:** Proviene del IUS UTENDI del derecho romano. Consiste en la prerrogativa que tiene el dueño del bien para utilizar el mismo. Aquella potestad del dueño, para aprovecharse del servicio que brinda el bien.
- 2. Facultad de Goce:** Proviene del IUS FRUENDI, constituye una prerrogativa que tiene el dueño del bien de apropiarse de todo cuanto este produzca o de él emane. Consiste en algo que se vincular con lo lucrativo; el dueño adquiere la propiedad de los frutos provenientes del bien, los mismos que pueden ser de dos clases: naturales o civiles.
- 3. Facultad de Disposición:** Proviene del IUS ABUTENDI, facultad de disposición que implica dos alternativas: consumir materialmente el bien o enajenarlo. En el primer caso, se extingue el bien; en el segundo caso, desaparece en el patrimonio de aquel que ejerce esta facultad.

2.5.4. Elementos del Dominio

- **Elemento Personal:** En la actualidad todas las personas tanto naturales como jurídicas son potenciales sujetos de dominio.
- **Elemento Real:** Aquel bien que es el objeto del derecho.

2.5.4. Modos de adquirir el dominio

Según el Art. 603 del Código Civil ecuatoriano, establece cinco modos de adquirir el dominio, estos son:

1. La ocupación,
2. La accesión,
3. La tradición,
4. La sucesión por causa de muerte; y,
5. La prescripción.

2.6. Concepto de posesión

Denota ocupación de una cosa, el tenerla en nuestro poder, sin que importe mayormente la existencia de título o derecho para ello. Ihering y Saleilles (como se citó en Ovejero, D. 2011) indica que:

Dentro de la tendencia objetiva, preconizada por, la posesión “es el poder o señorío que el hombre ejerce de una manera independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente poder que jurídicamente se protege, con prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a un derecho” (p.15).

Para Savigny, M. (2008) quien sostiene originariamente, en su principio y considerada en sí misma la posesión es un hecho, porque se da en circunstancias materiales (corpus) sin las cuales no podrían concebirse; pero agrega que es a la vez un derecho, por las consecuencias jurídicas atribuidas al hecho y porque hay casos en los cuales los derechos del poseedor son independientes del hecho mismo. (p.34)

Para nuestro Código Civil la posesión se encuentra estipulada de la siguiente manera:

Según el **Art. 715** menciona. “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”

Además, en el **Art. 716** indica. “Se puede poseer una cosa por varios títulos.”

Asimismo, en el **Art. 717** establece. “La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición... (p. 32)

2.6.1. Elementos de la posesión

Alessandri, A. y Samarriva, M. (1971) definen:

- a. El corpus:** Es el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa. Savigny afirma que el corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del hombre con la cosa poseída; consiste en la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata con exclusión de toda intromisión de extraños.
- b. El animus:** No solo implica una potestad de hecho sobre la cosa (corpus), sino también la existencia de una voluntad especial en el que pretenden poseer. Este elemento es de carácter psicológico o intelectual y se llama animus. Consiste en la intención de obrar como propietario, como señor o dueño (animus domini) o en la intención de tener la cosa para sí (animus rem sibi habendi).

2.7. Tipos de bienes

2.7.1. Concepto de bien

En derecho, bien es todo inmueble, mueble o derecho valorizado en dinero o susceptible de ser valorizado, que tiene su propia individualidad y, casi siempre utilidad para quien es su dueño o poseedor. (<http://www.monografias.com/trabajos82/bienes-derecho-civil/bienes-derecho-civil.shtml>)

2.7.2. Clasificación:

2.7.2.1. Bienes Corporales:

- ✓ Muebles
- ✓ Inmuebles

2.7.2.2. Bienes Incorporales:

- ✓ Derechos reales
- ✓ Derechos personales

2.7.3. Bienes corporales inmuebles

De acuerdo a nuestro Código Civil ecuatoriano, a los bienes los clasifica de la siguiente manera:

Según el **Art. 583** precisa. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

- **Corporales** son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.
- **Incorporales** las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas. (p. 1)

A su vez, manifiesta en el **Art. 584** dentro de las cosas **CORPORALES** se dividen en muebles e inmuebles:

Según el **Art. 585** indica. “**Muebles** son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.

Exceptúanse las que, siendo muebles por naturaleza, se reputan inmuebles por su destino, según el Art. 588.” (p. 1)

Asimismo, en el **Art. 586** establece: “**Inmuebles**, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles...” (p.2)

Dentro del **Art. 588**. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:

- ✓ Las losas de un pavimento;
- ✓ Los tubos de las cañerías;
- ✓ Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca;

2.8. Tradición del derecho a la propiedad a través de la compra venta.

2.8.1. Concepto de Tradición

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. (Código Civil ecuatoriano, Art. 686)

2.8.2. Naturaleza

Para Puig, J. (1979) indica que objetivamente la tradición consiste en la entrega de la cosa que hace una persona a otra persona y que esta acepta; la tradición tiene como núcleo la posesión que, mediante la entrega de la cosa, deja de ser ejercida por un sujeto que se desprende voluntariamente de ella, para pasar a ser ejercida por otro sujeto que voluntariamente la recibe. La tradición solo tiene eficacia por el acuerdo de transferir la propiedad bajo un concepto determinado (venta, permuta, donación, etc.) (p.341)

2.8.3. Personas que intervienen:

Según el Código Civil ecuatoriano en los Art. 687 señala dos tipos de personas que intervienen:

2.8.3.1. Tradente: Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre.

2.8.3.2. Adquirente: Adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales. En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial, a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal. La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o al respectivo mandante.

2.8.4. Caracteres Peculiares:

De acuerdo a Alessandri, A. y Samarriva, M. (1971) precisan cinco caracteres peculiares:

1. Es un modo de adquirir derivativa: el dominio no nace con el adquirente, sino que viene de otra persona que es el tradente.
2. No solo sirve para adquirir el dominio, sino también todos los derechos reales y personales.
3. Es un modo de adquirir que puede ser a Título gratuito o a título oneroso.
4. Es un modo de adquirir que opera entre vivos.
5. La tradición es una convención.

2.8.5. Requisitos para que la Tradición se efectúe:

Conforme al Código Civil ecuatoriano en los **Arts. 688 al 692**, para que la tradición se efectúe deben existir cuatro requisitos, a saber:

1. La presencia de dos personas, que se denominan tradente y adquirente.
2. Consentimiento del tradente y del adquirente.
3. Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere, además, que éstos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.
4. Entrega de la cosa.

5. Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se le hace la entrega, ni en cuanto al título.
6. Solemnidades sustanciales para el otorgamiento del contrato de compra venta.

Para facilitar la circulación de los bienes inmuebles, evitar los inconvenientes de la clandestinidad y desarrollar el crédito territorial, las legislaciones de los países civilizados han impuesto la publicidad de la constitución, transferencia y transmisión de los derechos reales inmuebles, es decir en el mundo moderno este objetivo se logra mediante los registros de la propiedad raíz o territorial.

Se entiende por **Registro** el libro o cuaderno en que se matricula un bien inmueble o se inscribe un hecho que le afecta. (Alessandri, A. y Samarriva, M., 1971, p.112)

En el Código Civil ecuatoriano, en su **Art. 702**, declara. “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.”

También, en el **Art. 703** indica. “La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.”

En la Enciclopedia jurídica OMEBA define:

- **Registro de la Propiedad:** Medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado el que se desea un contrato.
- **Certificado del Registro de la Propiedad:** Los Registros que expiden los Registros de la Propiedad son los documentos públicos que extiende el registrador haciendo constar los extremos que se solicita.

2.9. Reconocimiento constitucional del derecho a la propiedad.

La Constitución de la República del Ecuador se refiere a la propiedad en varios lugares:

En su **Art. 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas:

Núm. 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Luego, específicamente en su Capítulo **VI Trabajo y Producción**, Sección II, **Tipos de Propiedad** en el **Art. 321** estipula:

“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental...”

De este modo, la Constitución de la República, reconoce a la propiedad, con dos limitantes: la **utilidad social y la ecológica**.

Este nuevo derecho que tenemos a partir de la vigente Constitución de la República, lo que dispone el **Art. 14** de la misma, que dice: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.”

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.” (p.29)

De lo anotado, tenemos que hacer conciencia de que vivimos en un nuevo país conforme señala el Preámbulo de la Constitución de la República, de tal modo que el derecho a la propiedad tiene que contemplar estos intereses públicos, pues el **buen vivir** significa vivir mejor, es aprender la relación con la naturaleza, donde el ser humano es parte de ella y no su depredador; pues el **sumak kawsay** que regula la Constitución de la República del 2008, es un modelo de vida que cambia en su esencia social de mercado a una economía social solidaria, cuyo eje es la vida, o sea que impulsa la convivencia equilibrada y armónica con la naturaleza y las personas, mediante la reivindicación y ejercicio de los derechos, como condición para practicar **el buen vivir**, que está regulado en casi cien artículos de la Constitución de la República.

2.10. PLANTEAMIENTO DEL CASO CONCRETO.

Julia María Castro Pérez, consta como propietaria de un lote de terreno de 40has, ubicado ente los cantones Machala y Pasaje; **José Rolando Palacios Ruíz**, teniendo la capacidad económica suficiente, adquiere mediante compraventa a **Julia María Castro Pérez**, pagado el justo precio.

Si en la transferencia de dominio del predio vendido por **Julia María Castro Pérez**, un bien inmueble que se encuentra en dos jurisdicciones cantonales, la escritura de compraventa, **¿debe de inscribirse en el Registro de la Propiedad de los dos cantones?**.

2.10.1 PROCEDIMIENTO.

Se debe realizar un contrato de compra-venta, protocolizarlo mediante escritura pública y registrarlo en el Registro Municipal de la propiedad, en el presente caso que nos ocupa deberá hacerse la inscripción del bien inmueble tanto en el cantón Machala como en el cantón Pasaje, al tenor de lo dispuesto en el **Art. 703 del Código Civil**, mismo que dispone que al tratarse de un predio que pertenece a dos jurisdicciones distintas, este debe registrarse en las dos circunscripciones.

3. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto se puede concluir que:

- El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la propiedad se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la Ley o los provocados por "la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio" (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.
- El derecho real de dominio es la potestad o señorío que tiene una persona sobre una cosa corporal determinada para usar, gozar y disponer a su arbitrio, con las limitaciones de la ley, el interés general, social, ambiental y público. (Arts. 66.26 y 321 Const.) *Este derecho cuando es perfecto y completo encierra todos los otros derechos reales que son simples emanaciones de éste.*
- Nuestra legislación usa como sinónimos al dominio y a la propiedad, pero esta última, tiene una aplicación más amplia porque abarca otros bienes y derechos

como la propiedad intelectual, artística o industrial, mientras el dominio se contrae a la titularidad sobre un bien

- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga a cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.
- En cuanto a la tradición constituye un acto jurídico real, autónomo y abstracto, mediante la cual, se realiza la entrega voluntaria de la cosa por parte del tradens o propietario que se desprende voluntariamente de una cosa que le pertenece a favor del accipiens o el que recibe. Es la entrega que se realiza con el ánimo de enajenar; y para que se constituya deben cumplir los siguientes requisitos: a) que sea hecha voluntariamente por el propietario o su representante; b) que éste tenga capacidad para enajenar y el que reciba tenga capacidad para adquirir; c) que la transmisión se haga por título suficiente para transferir el dominio; y, d) Que se observen las solemnidades previstas para cada una de las formas de tradición.
- Para finalizar, cuando hablamos del registro del bien inmueble debemos saber que aquella es una institución municipal dedicada a inscribir la titularidad y anotar las situaciones jurídicas de los inmuebles y derechos reales de dominio con el objeto de servir de medio de tradición, dar publicidad de los contratos y actos traslaticios del dominio y sus limitaciones y gravámenes y garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos y documentos a registrarse.

Según la disposición del Art. 15 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos, el objeto, en general del registro, es llevar la información de modo digitalizado, con soporte físico. En el caso del Registro de la Propiedad llevará el registro bajo el sistema de información real, personal y cronológica.

Es importante el registro debido a la tan necesaria publicidad de los derechos reales, los cuales se logra a través de la inscripción de los mismos en Registros públicos a los que puedan tener acceso las personas interesadas en conocer su existencia y pertenencia, el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

4. BIBLIOGRAFÍA

Alessandri, A. y Samarriva, M. (1971). Curso de Derecho Civil: *Los bienes y los derechos reales original manuscrito* (3era ed.). Chile, Santiago: Nacimiento.

Código Civil Ecuatoriano (Libro II) (2014).

Constitución de la República del Ecuador (2008).

Lafaille, H. (1943). *Derecho Civil*, Tomo (III). Argentina, Buenos Aires: Ediar Editores.

Ovejero, D. (2011). *La posesión*. Argentina, Buenos Aires: Compañía impresora argentina S.A.

Puig, J. (1979). Fundamentos de derecho civil, Tomo III, Vol. (I) España, Barcelona: BOSCH Casa Editorial S.A.

Ruggiero. R. (1929). *Instituciones de Derecho Civil* (4ta. ed.). España, Madrid: REUS S.A.

Savigny, M. (2008). *Tratado de la Posesión*. España, Madrid: Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica

5. WEBGRAFÍA

Enciclopedia OMEBA virtual. Recuperado de: <http://www.omeba.info/versi%C3%B3n-electr%C3%B3nica/>

De Clery, A. (2010). *Derecho Civil: Referido a los bienes*. Recuperado de <http://www.monografias.com/trabajos82/bienes-derecho-civil/bienes-derecho-civil.shtml>