



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

**Previo a la obtención del título de Magister en**

**DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**“LA AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA DE LOS REGISTROS DE LA  
PROPIEDAD EN EL ECUADOR A PARTIR DE LA CONSTITUCIÓN DEL 2008  
Y LA LEY ORGÁNICA DE LA SINARDAP DEL 2010”**

**AUTOR:**

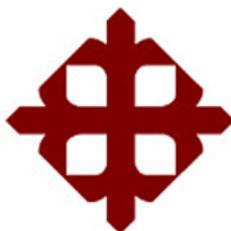
**DR. JACINTO FRANCISCO NEVAREZ BARBERAN**

**DIRECTOR DE TESIS:**

**DRA. TERESA NUQUES MATÍNEZ**

**GUAYAQUIL- Ecuador**

**2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

---

Ab. María José Blum M.  
**Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSTGRADO  
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **“LA AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR A PARTIR DE LA CONSTITUCIÓN DEL 2008 Y LA LEY ORGÁNICA DE LA SINARDAP DEL 2010”** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial Y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

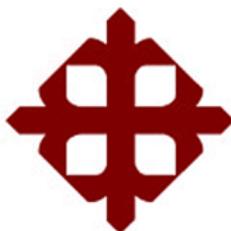
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR**

---

**Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSTGRADO  
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **“LA AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EL ECUADOR A PARTIR DE LA CONSTITUCIÓN DEL 2008 Y LA LEY ORGÁNICA DE LA SINARDAP DEL 2010”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR:**

---

**Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán**

## **RESUMEN**

El presente estudio aborda una de las problemáticas actuales presentada en los Registros de la propiedad en el Ecuador, que se refleja en la contradicción existente en relación a su estatus administrativo donde no queda claro si es autónomo o administrado por la municipalidad. Este es un tema inédito, no estudiado a nivel mundial y nacional. Para darle solución se emplearon un conjunto de métodos teóricos y empíricos, así como las teorías fundamentales del derecho de la propiedad y del patrimonio tanto a nivel internacional como en el ámbito nacional. Los resultados expuestos constituyen una real contribución científica al derecho de la propiedad y del patrimonio.

## **SUMMARY**

This study addresses one of the current problems presented in the registers of the property in Ecuador, which is reflected in the contradiction in relation to its administrative status where it is unclear whether it is independent or managed by the municipality. This is an unpublished subject not studied international and national levels. For solving a set of theoretical and empirical methods they were used as well as the fundamental theories of property rights and wealth both internationally and domestically. The above findings are a real scientific contribution to the law of property and assets.

# ÍNDICE

RESUMEN.....	V
SUMMARY .....	v
CAPÍTULO I.....	vi
1. Introducción.....	7
1.2 Antecedentes históricos del registro de propiedad.....	7
1.3 Caracterización del registro de propiedad en el Ecuador.....	11
1.4 Objetivos.....	13
1.4.1 Objetivo General.....	13
1.4.2 Objetivos Específicos.....	13
1.5 Breve descripción conceptual.....	13
CAPÍTULO II: FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA.....	14
2. Planteamiento del problema.....	15
2.1 Antecedentes del problema.....	15
2.2 Descripción del Objeto de Investigación.....	16
2.3 Fundamentación teórica.....	17
2.4 Los principios registrales.....	27
2.5 Metodología.....	33
2.5.1 Tipo de estudio.....	33
2.5.2 Área de estudio.....	34
2.5.3 Población o universo.....	34
2.5.4 Muestra.....	35
2.5.6 Criterios de inclusión.....	35
CAPÍTULO III: Valoración de la entrevista científica aplicada a los registradores del Sistema del Registro de la Propiedad en el Ecuador.....	37
3.1 Análisis de los resultados de aplicación de las encuestas a registradores del Sistema del Registro de la Propiedad en el Ecuador.....	37
CONCLUSIONES.....	40
RECOMENDACIONES.....	41
BIBLIOGRAFÍA.....	42
Anexos.....	45

## **1. Introducción.**

La Constitución ecuatoriana abre un camino para modernizar las instituciones del sector público que ofrece todas las posibilidades de adaptación del ordenamiento jurídico a los notables cambios del presente. Esto implica priorizar aquellos espacios institucionales que requieren cambios profundos en el orden estructural, político, económico y social. Uno de esos espacios institucionales lo constituye el actual régimen registral ecuatoriano, signado por la idea y la práctica tradicional de abarcar los documentos que utilizados para constituir, modificar o extinguir los derechos inscribibles de los ciudadanos.

El sistema se organiza según los nombres de los propietarios. Por tales razones, el objetivo fundamental de los Registros de la Propiedad es garantizar, mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros.

Los progresos sociales en el Ecuador, vinculados con la tecnología, las ideologías, las formas de control económico y jurídico, implica la necesidad de regular legalmente lo relacionado con el patrimonio; su circulación adecuada favorecerá alcanzar una estabilidad económica relativa como reflejo de las necesidades sociales según las expectativas de las personas empresarias, jurídicas o naturales. Lo anterior revela lo atinado e importancia de nuestra selección temática de la investigación pues permitirá darle solución a unos de los problemas más acuciantes relacionados con la propiedad, el patrimonio y su legitimización a través del registro de la propiedad.

### **1.2 Antecedentes históricos del registro de propiedad.**

El derecho romano se considerado tradicionalmente como prototipo del sistema de jurídico de la antigüedad, donde se iniciaron los primeros registro de la propiedad. Y a través de los cuales se concedían propiedades o se confiscaban bienes, en este sentido las máximas autoridades otorgaban propiedades, este sistema era muy limitado y se producían problemas relacionados con doble venta o de venta de fincas como libres estando gravadas, este hecho no se asumía desde el punto de vista preventivo, sino represivo.

En la antigüedad las transmisiones de fundos itálicos eran objeto de publicidad merced al carácter público de las formas necesarias para aquellos actos, que eran la mancipatio y la in iure cesio. Junto a las formas antiguas de transmisión del dominio se introduce

la traditio, que realiza la transmisión por la sola transferencia de la posesión. Posteriormente el derecho basado en el mancipatio y la in iure cessio, es sustituido por el derecho basado en la traditio generalizándose su uso, convirtiéndose la transmisión inmobiliaria en un acto privado y secreto. Lo que provoca que el derecho romano sea considerado como un sistema de clandestinidad, sobre todo cuando el traspaso posesorio se espiritualiza a través de las variadas formas de traditio ficta. En este sentido, el derecho romano carecía de un sistema de publicidad.

La de garantía real fue la fiducia, que no basaba en la publicidad del gravamen, donde la verdadera relación jurídica existente entre las partes quedaba oculta por el negocio fiduciario. Posteriormente el conocido pignus que es el procedimiento más importante de garantía real. También la publicidad era prácticamente inexistente, este sólo se fundamentó en la posesión, que es en verdad un hecho abstracto.

La publicidad posesoria del pignus desaparece cuando se transforma en hipoteca, que posibilita la afectación de una cosa al cumplimiento de la obligación sin necesidad de traspaso posesorio. De esta manera, la hipoteca es un gravamen oculto, lo cual es esencialmente grave en caso de concurrencia de varios acreedores hipotecarios. Esta falta de publicidad se revela en las denominadas hipotecas tácitas, las hipotecas generales e hipotecas sobre bienes futuros.

Otras formas antiguas de transmisión del dominio, donde existía publicidad fue la insinuatio que consistía en la transcripción de la donación en unas actas públicas, con participación del magistrado. Aunque la finalidad de la insinuatio no era la publicidad de la transmisión, sino impedir la realización de donaciones exageradas y captar la voluntad del donante. Actualmente, algunos estudiosos del tema señalan que en el derecho romano no hubo tanta clandestinidad.

Al respecto se conoce que el emperador Valentiniano III, estableció de carácter esencial como requisito para la validez de una venta su inscripción en los archivos municipales. Se ha evidenciado que a pesar de no haber una gran difusión, en la época clásica existen documentos registrados oficialmente conocidos como apud acta y las copias denominadas exempla de los mismos. Además se ha considerado en calidad de cierta publicidad la intervención de los vecinos en las transmisiones.

Un momento importante en la historia de los registros es el Derecho Germánico, considerado de carácter transmissivo, tenía dos rasgos importantes: el acuerdo de las

partes por el que se concierta la transmisión y la investidura solemne que se descomponía en dos actos: la toma de posesión de la finca por parte del adquirente y la desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente.

La investidura se realizaba con plena publicidad, ante testigos, lo que constituía un requisito imprescindible para la transmisión de la jurídica. La *Auflassung*, en un principio, se consideró como la dejación unilateral de la posesión por parte del transmitente, en calidad de elemento del acto traslativo; posteriormente, pasó a constituir una declaración del transmitente al abandonar la posesión, que finalmente, sustituyó a la investidura.

En los inicios la *auflassung* no se realiza en el lugar en que se encuentra la finca, sino ante un tribunal, según las declaraciones de las partes y de las autoridades judiciales. El origen del sistema registral propiamente dicho se sitúa en la alta Edad Media, donde las Iglesias, monasterios y grandes terratenientes tenían por costumbre servirse de libros en los que se copiaban documentos relativos a las propiedades. En el siglo XII, algunos municipios comienzan a implementar libros públicos, en los que se consignaban las enajenaciones de inmuebles producidas ante el consejo municipal.

Al inicio, los libros consignaron todos los negocios en pura sucesión cronológica. Posteriormente, se separaron en diferentes libros los distintos tipos de negocios, en algunos municipios, se adoptó como costumbre consignar todas las anotaciones referidas a un inmueble en el mismo lugar del libro, apareciendo así el sistema de folio real. Al inicio, los libros solo servían en calidad de testimonio o medio de prueba. No obstante, en algunos lugares, a partir del siglo XV, la inscripción se convirtió en una parte del negocio traslativo.

La pluralidad de sistemas de transmisión y publicidad de los derechos existió hasta el siglo XVII; a partir de este periodo, fue necesario establecer un mercado de capitales con garantía territorial y tener un régimen de gravámenes de los fundos ordenado. Es por estas razones que a finales del siglo XVIII los registros se generalizan, inicialmente como Registros de gravámenes y posteriormente como auténticos registros de la propiedad.

En el antiguo Derecho Español, entre los antecedentes remotos de la publicidad inmobiliaria puede destacarse: la roboración considerada una ratificación solemne y

pública de las ventas, que tenía lugar ante testigos y la publicidad de las ventas por anuncios o pregones, que se practicaba en Navarra, Vizcaya, Mallorca y Plasencia.

En 1539 se dictó por Carlos V la Pragmática, que se aplicó en Castilla pero no en Aragón y Navarra. Para tales fines, se instituyó en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción un libro para registrar los censos, tributos e hipotecas, disponiéndose que los contratos sobre tales hechos no registrados no hicieran fe, ni se podría juzgar conforme a ellos ni perjudicarían a tercero. Esta Pragmática fue sistemáticamente incumplida por los Tribunales de Justicia, que seguían fieles al sistema romano. Esto conllevó a que Felipe V dictaminó el cumplimiento de la Pragmática de 1539, con una nueva promulgada en el 1714, donde establecía el Registro en todos los lugares, fuesen o no cabeza de jurisdicción.

Lo mismo que en la generalidad de los países de Europa, en España a finales del siglo XVIII se estableció el Registro de gravámenes, dando lugar a los Oficios o Contadurías de Hipotecas, ordenadas por la Pragmática de 1768, vigentes hasta la institución del actual Registro en 1861. Los registros se establecieron en todas las cabezas de partido y en ellas se hacía constar: la constitución y redención de gravámenes, las ventas de bienes raíces gravados con alguna carga, las fianzas en que se hipotecasen especialmente bienes raíces y las fundaciones de mayorazgos u obra pía.

Estos actos eran un requisito necesario para que los documentos pudieran hacer fe en un juicio y fuera de él. Sin embargo, este proceso se limitó a las hipotecas y los gravámenes indicados, al no determinarse nada entorno a las transmisiones de dominio. Sobre los principios hipotecarios no se estableció ninguna clase de prioridad o prelación entre las cargas registradas y los Oficios eran públicos, pudiendo expedirse certificaciones de sus asientos.

Los asientos se distribuían por años, regulándose con minuciosidad las circunstancias de los mismos, la pragmática era aplicable en toda España, excepto en Cataluña y Navarra. Pero por Edicto de 1774, la pragmática se extiende a Cataluña; incluyendo las transmisiones de inmuebles, aunque no estuvieran gravadas con censo o hipoteca. La Ley Foral Navarra de 19 de mayo de 1817 instauró los registros en este territorio con una regulación muy semejante a la de la Real pragmática, estableciendo un sistema de prelación para las hipotecas.

Las disposiciones fiscales de 1829 y 1845 ampliaron las regulaciones entorno a las transmisiones de dominio y extendieron su aplicación a fincas, instaurando una especie

de folio real. Establecieron, además, la colaboración entre el Registro y la Hacienda pública en las cuestiones relacionadas con los actuales impuestos de Transmisiones y Actos jurídicos Documentales y de Sucesiones y Donaciones.

### **1.3 Caracterización del registro de propiedad en el Ecuador.**

En el Ecuador cada Cantón tienen una oficina de registro de la propiedad, según lo dispuesto en la Ley de Registro, concurrencia que ha sido asumida por los gobiernos descentralizados municipales y distritos metropolitanos y la Dirección de Registro de Datos Públicos. Los registros de la propiedad registran bienes inmuebles, gravámenes y expropiaciones por parte de los municipios e Instituciones del sector público, que designan lotes para el uso exclusivo del área común pública como: los mercados, las iglesias y las áreas verdes entre otras. Cada trámite tiene valor impositivo según el lote a registrar.

En la ciudad de Guayaquil, hasta el 1996, confeccionar un certificado en el Registro de la Propiedad, implicaba revisar 75 libros, en orden cronológico, desde 1926 hasta 1869. Los archivos y Libros registrales de la propiedad donde se anotaban: los derechos mercantiles, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar, las certificaciones y copias, se elaboraban a mano y sujetos a equivocaciones, incertidumbre y a la buena fe de los empleados. Lo anterior hacía que imperara: el desorden, la inseguridad y el caos en la inscripción, la compra de inmuebles, los derechos reales, las hipotecas, las servidumbres, las resoluciones judiciales, administrativas, embargos, limitaciones o prohibiciones al dominio, posesión y usufructo de los mismos.

La Ley de Registro promulgada en el 1966, se considera una copia del Reglamento de Registro e Inscripciones del 1869. En este caso el Registrador da fe pública sobre la legalidad, autenticidad, antecedentes e historia del dominio, donde sus asientos y certificaciones, son definitivos. El registro da publicidad sobre los patrimonios privados y estatales, facilita su transmisión y financiación, con la certeza de cuál y quién es el dueño responsable, en este sentido, lo que dice el Registro se considera veraz.

El sistema de Registro de la Propiedad se consideraba muy inseguro y constituía fuente para la realización de turbios negocios. Por tales razones, Fernando Tamayo Rigail, en el 1996 trasladó toda la información contenida en los libros de los registros a un sistema informático, cuyo soporte técnico fue diseñado y puesto en marcha por la ESPOL, además, fue conectado con el catastro municipal de Guayaquil.

Al mismo tiempo Fernando Tamayo también creó la denominada Matrícula Inmobiliaria o Folio Real Electrónico que identifica al predio, cuya información física está en correlación con el Catastro municipal, y la historia jurídica contenida en el registro de los 460.000 inmuebles que existen en Guayaquil, de ellos 340.000 tienen matrícula sin litigios por la tenencia de la tierra. El registrador ubica la referencia digitando el número del folio real. Este proceso, que antes demoraba un mes ahora se realiza en aproximadamente 20 minutos, Sin embargo, la existencia de 120.000 predios sin matrícula y gran demanda existente, provoca que cada certificado demore entre 2 y 3 semanas.

Este sistema es considerado un inventario de activos único en Ecuador, que consta con un sistema automatizado de registro con la ubicación física del inmueble, historia, linderos, medidas y dimensiones, nombre del propietario, predios vecinos, gravámenes, medidas cautelares, prohibiciones y embargos. Se está creando un portal de Internet, con tecnología GPS, vía satélite, para acceder al Registro de Guayaquil y copiar, desde cualquier lugar del mundo, el inmueble deseado, sin intermediarios.

Hay que destacar que cerca de cincuenta Registros de la Propiedad de otros cantones ya se han incorporado, gratis, al sistema de Guayaquil y emiten sus certificados bajo el mismo patrón. La información y documentos que se remite anualmente a la DINARDAP tienen respaldos en las bóvedas de un banco.

El registro de la propiedad en el Ecuador tiene carácter de registro civil oficial y es obligatorio, donde se colocan los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos que recaen sobre estos, que permite inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles. El principal objetivo es brindar información confiable a las personas sobre la propiedad, impuestos o limitaciones que se aplicaron a un bien inmueble para la realización de algún tipo de contrato sobre el mismo. Proporciona seguridad jurídica a los actos realizados sobre los distintos inmuebles, garantizando de esta manera la autenticidad, seguridad de los títulos y de los documentos que deben registrarse.

Los Municipios, Distritos Metropolitanos y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos son los encargados de la administración de los registros de la propiedad de cada cantón, y de la recaudación de impuestos los primeros. Los requisitos establecidos para llevar a cabo la inscripción en el registro de la propiedad y principalmente para inscribir una compraventa son los siguientes: presentar la primera copia certificada de la escritura legalmente otorgada por los comparecientes ante la o el notario, y debe

contener: las firmas de estos y en calidad de que, antecedentes de dominio, objeto del contrato, descripción, linderos y superficie del inmueble, cuantía o precio y las demás requisitos de rigor de acuerdo al contrato, a lo anterior se le adicionan los documentos habilitantes como el pago de impuestos que generó el contrato, las cédulas y las papeletas de votación de los comparecientes, el certificado de gravámenes y todos aquellos que den validez al título. Estos documentos pueden estar sujetos a cambios, de acuerdo a las particularidades de los municipios del país.

También se emiten los certificados de propiedad, donde se especifican las propiedades que están a cargo de una persona en cada uno de los Municipios, para ello será necesario llenar un formulario que se obtiene en cada una de las administraciones cantonales. Finalizado este proceso cada año se aportará un impuesto predial, establecido por los municipios. En los primeros 15 días de enero se hace un descuento del 10% a las personas que cancelen el impuesto, que es destinado a la realización de obras en los respectivos barrios.

## **1.4 Objetivos.**

### **1.4.1 Objetivo General.**

- Determinar la pertinencia del nivel de autonomía de los Registros de la Propiedad por parte de la DINARDAP, en relación a los GAD Municipales y a los Distritos Metropolitanos del país.

### **1.4.2 Objetivos Específicos.**

- Determinar los fundamentos teóricos y metodológicos para el análisis de la autonomía de los Registros de la Propiedad.
- Definir los antecedentes históricos de la formación y desarrollo de los Registros de la Propiedad, en relación a los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país.
- Determinar las problemáticas más acuciantes presentes en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad en relación a los GAD Municipales y al Distritos Metropolitanos del país.
- Evaluar la pertinencia del nivel de autonomía o dependencia de los Registros de la Propiedad, en relación a los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país.

## **1.5 Breve descripción conceptual.**

En el presente estudio se analizan un conjunto de conceptos claves que se derivan del proceso de investigación en torno al derecho de propiedad. En este sentido partimos del

derecho de propiedad, donde se sigue una rigurosa lógica, que parte del concepto de propiedad, luego se aborda el concepto de patrimonio, legitimización de la propiedad y por último registro de la propiedad, todos conceptos claves que expresan la naturaleza jurídica del derecho de propiedad y del registro de la propiedad como expresión genuina de las relaciones sociales de propiedad.

## **CAPÍTULO II: FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA.**

## **2. Planteamiento del problema.**

### **2.1 Antecedentes del problema.**

El tema abordado se caracteriza por ser inédito en el ámbito de las investigaciones del derecho a nivel Nacional e Internacional, en la mayoría de los países, los registros de la propiedad son entidades autónomas con independencia de los Gobiernos Central ,y autónomos , por tales razones, no existen estudios sobre la existencia de contradicciones con relación a la existencia de una dualidad de estatus administrativos de la institución objeto de estudio y en el caso del Ecuador se presenta la dualidad administrativa de donde unos registros de la propiedad tienen autonomía administrativa y otros se encuentran bajo la administración de los GAD

El presente estudio ha podido establecer la existencia de una contradicción, entre la concurrencia de la administración de los registros de la propiedad por parte de la DINARDAP, los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país, en relación a la autonomía administrativa de las oficinas de los registros de la propiedad previstos en la Constitución y la ley de la SINARDAP, pues se plantea un doble estatus administrativo donde por una parte las oficinas del registro de la propiedad deben tener autonomía administrativa reconocida legalmente y al mismo tiempo sean administradas de forma por las Municipalidades y el ejecutivo a través de la DINARDAP. Lo que genera problemas de carácter administrativos al no definirse el responsable de la administración y también el ¿cómo hacer posible en la práctica la autonomía administrativa?

La Ley de la SINARDAP en los Arts. 13 y 19 determina que los registros de la propiedad del Ecuador son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos; y, que los Registros de la Propiedad serán administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Sin embargo, algunos GAD y distritos metropolitanos, sostienen que la administración de los registros es competencia de ellos, de tal manera que hay muchos que han asumido la competencia administrativa y han creado ordenanzas en las cuales convierten a los registros en departamentos o registros municipales, acción que de una u otra manera dificulta los tramites registrales y la labor del registrador en los siguientes ámbitos: no se dispone oportunamente de suministros de oficina, no se cumplen con los

parámetros y resoluciones dispuestas por la DINARDAP, la custodia de los registros que es competencia del registrador no se las puede cumplir en un 100%, por cuanto la seguridad de los mismos está a cargo del GAD, incluso hasta la seguridad de los actos registrales, al personal que labora en los Registros en varias ocasiones no se les cancela a tiempo las remuneraciones, aun cuando en el mes se han efectuado recaudaciones suficientes, no se dispone del personal completo para el desempeño de funciones, que estén debidamente capacitados técnica y profesionalmente, ciertos GAD Municipales no permiten que los funcionarios se capaciten, los pagos por concepto de servicios registrales, se realizan en la Tesorería de los GAD, situación que conlleva a la pérdida de tiempo y causa malestar en los usuarios, en virtud a que los registros no se encuentran en el mismo lugar, los valores que se recaudan a través de la tesorería de los GAD son depositados en la cuenta bancaria general, mas no son depositados en una cuenta especial, para realizar cualquier trámite, el usuario debe estar al día en pago de impuestos, tasas y contribuciones con el GAD, caso contrario se le niega la continuidad del trámite, confundiendo de esta manera la función registral con la función municipal, lo cual ocasiona que la autoridad registral no brinde la atención oportuna y debida al usuario, no existe la coordinación entre la unidad de avalúos y catastros y los registros como lo dispone la ley, varios registros son manejados políticamente, obligándose a los registradores a realizar actos inscribibles o no permitidos, no se dispone de los equipos tecnológicos, ni software para la implementación de los sistemas recomendados por la DINARDAP, el registrador y funcionarios de los registros, no pueden actuar con independencia, por cuanto existe el mínimo control por la Dirección de Talento Humano, no permitiéndosele ni el traslado a otros departamentos. (Anexo 9, Tabla 9)

## **2.2 Descripción del Objeto de Investigación.**

El presente estudio se centra en el análisis del vínculo establecido por los Registros de la Propiedad en relación a los GAD, relación que en la actualidad tiene dos formas fundamentales: de autonomía y de dependencia. A través del estudio pretendemos desde la perspectiva del derecho y desde un enfoque sociológico la pertinencia de la autonomía como la forma óptima de estatus del Registro de la Propiedad.

En la actualidad, en el Ecuador, existen 221 Registros de la propiedad, de ellos, 128 son autónomos, el 58 % y 93 son municipales, el 42 %. Como puede observarse la mayoría son autónomos. Según sea el tipo de relación con respecto a los GAD, sea de autonomía o dependencia, esto definirá aspectos esenciales de su funcionamiento, vinculado a los principios fundamentales que rigen su accionar desde el derecho de la propiedad. Es decir, se da la contradicción de que la administración de los registros de la propiedad

por parte de la DINARDAP y los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país, poseen autonomía administrativa según consta en la Constitución de la República del Ecuador y la ley de la Sinardap y que al mismo tiempo sean administrados de forma concurrente por las Municipalidades y su ejecutivo a través de la DINARDAP. Ello plantea problemas de carácter administrativo pues no queda claro quién es el responsable de la administración y como hacer efectiva, en la práctica, la autonomía administrativa.

En el contenido de ésta tesis se sitúan aspectos relevantes para la comprensión y valoración del tema propuesto, por lo que se encuentra debidamente estructurada de acuerdo a los lineamientos y especificaciones establecidas para estos fines. Para la correcta comprensión del tema objeto de estudio, nos planteamos las siguientes preguntas científicas, las que permitirán abordar desde una perspectiva científica el objeto de estudio.

- ¿Cuáles son los fundamentos teóricos y metodológicos para el análisis de la autonomía de los Registros de la Propiedad?
- ¿Qué antecedentes históricos intervienen en el proceso de formación y desarrollo de los Registros de la Propiedad, en relación a los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país?
- ¿Cuáles son las problemáticas más acuciantes presentes en el funcionamiento de los Registros de la Propiedad en relación a los GAD Municipales y al Distritos Metropolitanos del país?
- ¿Cómo evaluar la pertinencia del nivel de autonomía o dependencia de los Registros de la Propiedad, en relación a los GAD Municipales y al Distritos Metropolitanos del país?

### **2.3 Fundamentación teórica.**

El tema que nos ocupa parte del análisis del llamado derecho real y del derecho de propiedad, ambos constituyen expresión genuina de la relación del hombre con la naturaleza, donde desde los inicios el único vínculo que tenía el hombre era con la misma naturaleza. El paso por el hombre de la vida nómada a la sedentaria generó un sentimiento de pertenencia a los recursos de que disponía como: los frutos que adquiriría alrededor de este lugar, del árbol y de la cosecha que el mismo producía, así paulatinamente empezó a formarse un precepto o norma precisa de la propiedad, que en la actualidad dicho concepto es utilizado ampliamente en el campo del derecho que rige a toda sociedad (Álvarez, C, José, A, 2006, pág. 12).

El concepto de propiedad permite definir los criterios entorno a la naturaleza del Estado y sus funciones, a las relaciones de la producción, la existencia de clases sociales y las funciones y estatus de cada ser humano en la sociedad civil. La existencia de la propiedad implica la exclusión y goce de la propiedad por otros. Es evidente que en torno al derecho de propiedad gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida y su filosofía (Albadalejo, M, 1977).

Del derecho absoluto e ilimitado de la propiedad establecida desde la antigua Roma, en la actualidad se reconocen los límites y restricciones al derecho de propiedad, considerado en calidad de un hecho relativo y limitado (Avendaño, Valdez, J, 2008). Estas limitaciones aparecieron con la concepción del estado social del derecho que promueve la superioridad de los intereses sociales sobre los individuales.

El derecho de propiedad abarca todos los bienes susceptibles de apropiación, que se expresa a través de tres factores básicos: que el bien sea útil, de lo contrario, carecería de fin para la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que pueda ser ocupado, de otro modo no podrá apropiarse. Este hecho, está estrechamente ligado al derecho real, que es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa. Es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de forma inmediata y exclusiva, en su totalidad o en parte, sometida al ejercicio de apropiación de una persona. Es decir, es una relación de derecho en la cual una persona tiene la facultad de obtener una cosa exclusivamente, y en oposición a todos, la totalidad de la utilidad que produce o una parte de ella (Avendaño, Valdez, J, 2008).

Es un derecho considerado absoluto, de carácter patrimonial, cuyas normas esencialmente de orden público, establecen entre una persona definido como sujeto activo y una cosa llamado objeto una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad denominado sujeto pasivo a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo, que se conoce como obligación negativa. Los derechos reales tienen valor, por lo que forman parte del patrimonio, y no depende de la voluntad de los particulares.

La pertenencia de un cierto conjunto de cosas a las personas, consideradas estas "tangi possunt, es decir, corporales o "tangi no possunt" o en otras palabras incorporales constituyen el patrimonio de cada individuo. Todo ser humano tiene un patrimonio, a pesar de que el pasivo sea mayor que el activo, constituyendo este una condición esencial en la vida de la persona (Avendaño, Valdez, J, 2008, pág.33). El hombre establece relaciones de todo tipo, como individuos o sujetos de derechos y como miembros de una sociedad, por lo que existen múltiples derechos subjetivos, este es el caso del: Derecho Subjetivo Privado, que se subdivide: en patrimoniales y no

patrimoniales. La distinción entre ambos se sitúa en el contenido económico de las facultades correspondientes al sujeto y por el concepto del patrimonio.

Etimológicamente se cree que el término patrimonio provenga de "patris munium", conjunto de bienes que una persona ha recibido de sus padres o ascendientes. Con frecuencia se denomina patrimonio al conjunto de bienes o riqueza de una persona, de ahí que se dice que una persona tiene patrimonio cuando tiene fortuna. En el plano comercial se define al patrimonio bruto al valor del activo; patrimonio neto a la diferencia entre el valor del activo y el del pasivo y de patrimonio pasivo cuando el valor de éste es superior al del activo. Aunque las acepciones de patrimonio desde la cotidianidad guardan relación con la noción jurídica del vocablo, estas nociones se diferencian significativamente (Cabello de los Cobos y Luis M, 2010).

En el Derecho romano se utilizó la noción de patrimonio en el proceso de regulación de diversas instituciones, esa concepción prácticamente desapareció en el antiguo Derecho francés. Sin embargo, la doctrina jurídica moderna sobre el patrimonio parte de la concepción romana y pandectista alemana, esta última llamada teoría alemana del patrimonio, así también la doctrina francesa con base en el Código Napoleónico que se conoce como teoría clásica del patrimonio, ambas teorías divergen significativamente entre sí, sin que una haya logrado prevalecer sobre a la otra.

El patrimonio es el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tiene utilidad económica susceptible de estimación pecuniaria, que están constituidas por deberes y derechos, por activos y pasivos. Los elementos que integran el patrimonio son: la composición como conjunto unitario de derechos, no de cosas, también de obligaciones. La significación económica y pecuniaria, solo las relaciones jurídicas de carácter pecuniario, derechos reales y derechos de crédito, forman el contenido del patrimonio y la atribución a un titular como centro de sus relaciones jurídicas (Cabello de los Cobos y Luis M, 2010, pág.13).

Existen dos teorías básicas entorno a al derecho del patrimonio, estas son: la Teoría Clásica, Subjetiva o del Patrimonio Personalidad y la Teoría Alemana, Objetiva o del Patrimonio Afectación. Sí bien estas teorías tienen aspectos diferenciales también tienen puntos de vista comunes, en este sentido haremos referencia a los aspectos comunes que son los siguientes: el obligado personalmente está sujeto a cumplir su obligación con todos sus bienes habidos y por haber; los bienes del deudor constituyen la prenda común de sus acreedores, quienes gozan de un derecho igual; si no existen causas legítimas de preferencia, que son: los privilegios y las hipotecas; el patrimonio comprende tanto un activo como un pasivo; el activo está conformado por todos los

derechos presentes y futuros, tales derechos forman parte del patrimonio; no constituyen parte del patrimonio los derechos políticos o públicos, los derechos de la personalidad y la mayor parte de los derechos familiares; el pasivo lo constituyen las obligaciones, cargas o gravámenes sobre los bienes de la persona (De Trazegnies, F, 1991).

La doctrina clásica le concede al patrimonio dos características fundamentales: la noción de patrimonio depende estrechamente de la noción de personalidad jurídica y el patrimonio es concebido como un atributo de la personalidad que forma parte de la esfera jurídica de la persona. Por lo tanto sólo las personas naturales o jurídicas, pueden tener patrimonio y toda persona tiene necesariamente un patrimonio (Diez, Picazo, L, 1995, pág.43).

Los acreedores no pueden agotar el patrimonio de manera que las acciones de ejecución se dirigen contra los bienes singulares que se encuentran en los marcos del patrimonio de su deudor. El patrimonio es inalienable, si pudiera ser enajenado, el enajenante no tendría patrimonio, lo cual viola el principio básico de que toda persona tiene necesariamente patrimonio. No obstante, la enajenación de todos los bienes, siempre quedaría un patrimonio relacionado con la aptitud de adquirir otros bienes. El patrimonio se transmite a los herederos, estos son los continuadores de la persona defunta. Cada persona tiene solo un patrimonio (Diez, Picazo, L, 1995, pág.51). El patrimonio es una universalidad jurídica, expresión de las relaciones jurídicas de carácter pecuniario. Es decir, que los bienes y obligaciones contenidas en el patrimonio forman lo que se llama una Universalidad de Derecho; esto implica que el patrimonio es una unidad abstracta diferente de los derechos y obligaciones que lo componen.

En este sentido, la propiedad es un derecho real que expresa el poder de una persona sobre una cosa, por lo que la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por lo que su titular posee la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. El derecho de propiedad abarca todos los bienes susceptibles de apropiación. El derecho de propiedad pleno comprende tres aspectos principales: el uso (*ius utendi*), el disfrute (*ius fruendi*) y la disposición (*ius abutendi*) (Escobar, Rozas, F, 2001). Esta concepción viene del Derecho romano. Por lo que el derecho de propiedad es: un derecho real, absoluto, exclusivo y excluyente, perpetuo, elástico, transferible, transmisible, cesible, prescriptible, gravable y embargable. Entonces la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

En este sentido, el Derecho Registral, es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones de propiedad entre personas y cuyo fin es la publicidad registral, que es el derecho que tiene toda persona de informarse de los actos de la vida pública, brindando así seguridad jurídica a las personas. Por lo que el este derecho es: protector, legitimador y regulador.

En el Decreto Supremo No. 1405, El registrador: Ley de registro, se abordan los deberes y atribuciones del Registrador:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

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. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno. En el caso de que la negativa del Registrador se funde en la causal constante en el ordinal

segundo de este artículo, el perjudicado podrá acudir al Tribunal Fiscal, el mismo que dictará la resolución correspondiente con el estudio de la petición del interesado y de las razones aducidas por el Registrador.

Esta resolución será definitiva y se le comunicará a dicho funcionario en la forma legal. Si se mandare por el Juez o el Tribunal Fiscal, en su caso, hacer la inscripción, el Registrador la practicará al ser notificado con la resolución correspondiente, dejando constancia de ella al efectuar la inscripción.

b)(Sustituido por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, núm. 2, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- 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.

Nota:El Tribunal Fiscal fue suprimido por las reformas constitucionales del 23-XII-1992, que crearon el Tribunal Distrital Fiscal. De presentarse recurso de casación lo conocerá la Sala de la Corte Nacional de Justicia especializada en esta materia.

- Las Cortes Superiores fueron sustituidas por las Cortes Provinciales, según el Art. 178, núm. 2, de la Constitución de la República del Ecuador (R.O. 449, 20-X-2008).

Art. 12.- Si el dueño de un predio lo vendiere o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de inscritas la venta o hipoteca por uno de los compradores o acreedores hipotecarios, pidiere el otro, igual inscripción, el Registrador se negará a

practicarla hasta que lo ordene el Juez. Esta disposición es aplicable al caso en que apareciere vendido el inmueble por una persona que no es su verdadero dueño o actual poseedor.

Art. 13.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el Registrador asentará en el repertorio el título que se le presente para la inscripción, ya fuere permanente o transitoria la causa que invocare para no practicarla; pero las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de la fecha en que se practicaren, si no se convirtieren en inscripciones.

La anotación de que trata el artículo anterior se convertirá en registro, cuando se haga constar que ha desaparecido o se ha subsanado la causa que impidió practicarle. Convertida la anotación en registro, surte todos sus efectos desde la fecha aquella, aún cuando en el intervalo de la una al otro se hayan inscrito otros derechos relativos al mismo inmueble.

Art. 14.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, núm. 3, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Además de lo constante en la Ley que regula el servicio público, no pueden ser Registradores: los ciegos; sordos; mudos; dementes; disipadores; ebrios consuetudinarios; toxicómanos; interdictos; abogados suspensos en el ejercicio profesional; religiosos y condenados a pena de prisión o reclusión.

Art. 15.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, No. 4, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- Además de la responsabilidad a que está sujeto el Registrador por daños y perjuicios que causare, será condenado a pagar multa de un salario básico del trabajador en general en los siguientes casos:

- a) Si dejare de anotar en el Repertorio los documentos que se le presenten para su inscripción, en el acto de recibirlos;
- b) Si no cierra diariamente el Repertorio; conforme a lo prescrito en esta Ley;
- c) Si no lleva los Registros en el orden que previene la presente Ley;
- d) Si hace, niega o retarda indebidamente una inscripción;
- e) Si al hacerla, no la efectúa conforme a lo preceptuado en esta Ley;
- f) Si diere certificados o copias inexactos; y,
- g) Si incurriere en otra falta u omisión que contravenga a la Ley.

Art. 16.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, núm. 5, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La autoridad municipal en sus respectivos cantones, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren contra los Registradores, imponiéndoles la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

Art. 17.- Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido y de lo que prescribe el Código Penal.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título IV, Ley de registro, se aborda el Repertorio de los registros:

Art. 18.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, núm. 6, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- El Registrador llevará un libro denominado Repertorio para anotar los documentos cuya inscripción se solicite.

El Repertorio será foliado. En la primera de sus páginas se sentará un acta en que se deje constancia del número total de folios que contiene el libro, la misma que será suscrita por el Registrador. Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento; en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora y mes de la inscripción; y en la quinta, el registro parcial en que se debe hacer la inscripción, y el número que en éste le corresponda.

Si el Registrador se negare a practicar la inscripción por alguna de las razones que constan en esta Ley, se expresará al margen del Repertorio la causa de la negativa, dejando en blanco la quinta columna, para designar el registro parcial en que debe inscribirse el documento y darle el número que le corresponde a la fecha en que de nuevo sea presentado, si la autoridad competente ordenare la inscripción.

Cada una de las columnas del Repertorio se encabezará con un rótulo, que indicará lo que ella contenga. Las anotaciones se harán en el Repertorio, en serie numerada, como primero, segundo, tercero, etc., siguiendo el orden de presentación de los documentos. El Repertorio se cerrará diariamente con una razón de la suma de las anotaciones hechas en el día y con expresión de los números de la primera y de la última. La razón, después de

la fecha en que hubiere sido puesta irá firmada por el Registrador. Si no se hubieren verificado anotaciones en el día, se hará constar este particular.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título V, Ley de registro, se abordan los De los Registros y de los Índices:

Art. 19.- En cada uno de los Registros que se debe llevar de acuerdo con la Ley, el Registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todo lo que concierne a las inscripciones que en ellos hubieren hecho.

Art. 20.- Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los Notarios y se foliarán sucesivamente.

Art. 21.- Los registros empezarán y concluirán con el año y en cada uno de ellos se hará la inscripción bajo una serie sucesiva de números independientes de la serie general del Repertorio.

Cada uno de los registros se abrirá al principio del año con un certificado en que se mencione la primera inscripción que vaya a hacerse en él; y se cerrará al fin del año con otro certificado del Registrador, en el cual se exprese el número de hojas y de inscripciones que contenga, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación y en cuanta particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

Art. 22.- Los documentos que el Registrador debe conservar se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones. En la parte final de dichos documentos se pondrá una nota en que se exprese el folio y el número de la inscripción a que correspondan.

Art. 23.- Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción.

En el apéndice de aquel índice se formará un inventario de los documentos que el Registrador debe conservar.

Art. 24.- Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año. Se lo formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones y constarán en él los datos siguientes: nombres y apellidos de

los interesados, naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre o denominación del inmueble correspondiente y el número que corresponde a la inscripción.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título VI, títulos, actos y documentos, Ley de registro tratan los actos que deben registrarse: adon:

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e) Los testamentos;
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil;
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

#### **2.4 Los principios registrales.**

El sistema de registro de la propiedad se sustenta en un conjunto de principios que constituyen los pilares fundamentales de su funcionamiento, a partir de los cuáles se derivan un conjunto de normas, preceptos y directrices que regulan la actividad registral. Los principios son considerados las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema; resultado de la condensación jurídica registral. Los principios registrales constituyen los pilares fundamentales del sistema registral de un país, que pueden derivarse de los diversos preceptos del derecho positivo. Podemos decir entonces que son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

Estos principios son los siguientes(Ley del sistema nacional de registro de datos públicos):

**Art. 3.-** Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.

Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, sin licencia alrededor de los mismos, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

La información que el Estado entregue puede ser específica o general, versar sobre una parte o sobre la totalidad del registro y será suministrada por escrito o por medios electrónicos.

**Art. 4.-** Responsabilidad de la información.- Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los

registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros. La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este proveen toda la información.

Las personas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por registradoras o registradores, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la respectiva acción legal.

La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá los casos en los que deba rendirse caución.

**Art. 5.- Publicidad.-** El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

**Art. 6.- Accesibilidad y confidencialidad.-** Son confidenciales los datos de carácter personal, tales como: ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión, condición migratoria y los demás atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso público atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución e instrumentos internacionales.

El acceso a estos datos sólo será posible con autorización expresa del titular de la información, por mandato de la ley o por orden judicial.

También son confidenciales los datos cuya reserva haya sido declarada por la autoridad competente, los que estén amparados bajo sigilo bancario o bursátil, y los que pudieren afectar la seguridad interna o externa del Estado.

La autoridad o funcionario que por la naturaleza de sus funciones custodie datos de carácter personal, deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias para proteger y garantizar la reserva de la información que reposa en sus archivos.

Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliaria y los demás datos

que mediante el respectivo reglamento se determinen. Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/la titular de la información pueda ejercer.

La Directora o Director Nacional de Registro de Datos Públicos, definirá los demás datos que integrarán el sistema nacional y el tipo de reserva y accesibilidad.

**Art. 7.- Presunción de Legalidad.-** La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.

**Art. 8.- Rectificabilidad.-** Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título VII, Ley de registro, aborda el Procedimiento registral, Del Procedimiento de las Inscripciones:

Art. 26.- En la inscripción se observarán las disposiciones expresadas en el parágrafo 3o., Título VI, Libro II del Código Civil y las que contienen los artículos siguientes.

Art. 27.- Los decretos de interdicción, los que prohíben o limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble, se inscribirán en el Cantón en que tenga su domicilio la persona respecto de quién se hubiere dado el decreto o prohibición. Se inscribirán también en el Cantón o Cantones en que están situados los inmuebles que le pertenecieren.

Si la prohibición o la limitación recayeren sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en el Cantón o Cantones en que tal inmueble estuviere situado.

Art. 28.- Para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.

Art. 29.- (Reformado por la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta, núm. 7, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- En el caso del Art. 706 del Código Civil, se hará la inscripción designando las personas que transfieren, el nombre y límites del inmueble, materias del contrato.

La fijación de carteles a que se refiere el Art. 709 del Código Civil, se hará constar al Registrador por certificados del Juez y del notario del Cantón, puestos al pie de dichos carteles.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Hasta treinta días después de dado el aviso, no podrá hacerse la inscripción.

Art. 30.- La inscripción de un embargo cesión de bienes o cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previa providencia de Juez competente.

Art. 31.- Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, o por medio de personeros o de representantes legales.

Art. 32.- Los instrumentos otorgados en naciones extranjeras no se podrán inscribir sin previa providencia judicial que califique la legalidad de su forma y autenticidad.

Art. 33.- Si dos o más personas demandaren a un tiempo inscripciones de igual naturaleza, sobre un mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título VII, Ley de registro, Título VIII, está dedicado a La Forma y solemnidad de las Inscripciones.

Art. 34.- Se hará una sola inscripción aún cuando sean muchos los acreedores y deudores, si entre aquéllos hay unidad de derechos, o si éstos son solidarios, o si la obligación es indivisible.

Art. 35.- Si por el título apareciere que muchos deudores o fiadores han hipotecado los inmuebles que a cada uno de ellos corresponden singularmente, se verificarán tantas inscripciones cuantos fueren dichos inmuebles.

Art. 36.- Las partidas de inscripción en cada registro se colocarán bajo el número que se les haya designado en el Repertorio.

Art. 37.- Si anotado un título en el Repertorio, desistiere el solicitante o se suspendiere la inscripción por cualquier causa, el Registrador, bajo el número que al título se le hubiere

asignado en el Repertorio, pondrá el respectivo certificado, firmado por la parte, y hará constar la causa por la cual no se hubiere hecho la inscripción.

Art. 38.- Las inscripciones se escribirán entre dos márgenes y en orden de sucesión tal, que entre una y otra partida no quede en blanco más que el espacio para un renglón.

Art. 39.- Cada inscripción tendrá en el margen de la izquierda una nota, que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio.

Art. 40.- Las sumas se escribirán en guarismos y letras, y en ningún caso se hará uso de abreviaturas.

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

- 1.- La fecha de la inscripción;
- 2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
- 3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- 4.- El nombre y linderos del inmueble; y,
- 5.- La firma del Registrador.

Si se pidiere la inscripción de un título traslativo del dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio.

En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.

Art. 42.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, núm. 8, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que prescribe el Art. 710 del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.

Art. 43.- La falta en los títulos de alguno de los requisitos legales sólo podrá suplirse por escritura pública.

La falta de designación de los herederos y legatarios, cuando se inscribe un testamento; la del tribunal o juzgado, cuando se inscriba una sentencia; y la de los personeros y representantes legales, si se inscribiere una hipoteca, se salvarán por medio de minutas firmadas por las partes o sus representantes legales. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos.

Art. 44.- (Reformado por la Disposición Reformativa y Derogatoria Cuarta, núm. 9, de la Ley s/n, R.O. 162-S, 31-III-2010).- La inscripción de una hipoteca se practicará en la forma expresada en el Art. 2334 del Código Civil; y también se sujetará a ella, en lo que fuere concerniente, la inscripción de cualquier otro gravamen que afecte un inmueble.

Art. 45.- A continuación de la última palabra del texto de la inscripción irá la firma del Registrador.

Art. 46.- Los Registradores estarán sujetos a los deberes que impone a los notarios el Código de Procedimiento Civil, respecto de enmendaduras, entrerenglonados o supresión de letras o palabras.

Art. 47.- Verificada la inscripción, se devolverá el título al interesado; pero si ella se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el Registrador bajo su custodia y responsabilidad, agregándolos a los respectivos registros, según el orden de las inscripciones.

Art. 48.- El título se devolverá con nota de haberse inscrito designando el registro, número y fecha de la inscripción. Se expresará la fecha de esta nota y la firmará el Registrador.

Además, en ella se hará mención del contenido de los documentos que, según el Art. precedente, deben quedar en poder del Registrador.

Art. 49.- Si el interesado quisiere, podrá recurrir al notario para que traslade al margen de la escritura matriz la nota expresada en el artículo anterior.

En el Decreto Supremo No. 1405, Título IX, Ley de registro, contiene La Variación de las Inscripciones y de su Cancelación:

Art. 50.- La corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación quede oficio o a petición de parte deba hacer el Registrador conforme al título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción respectiva y al frente de la parte que se hubiere modificado.

Art. 51.- Si fuere necesario hacer variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada, y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se presente fuere una sentencia u otra providencia ejecutoriada, cualquiera que sea la notificación que prescriba, se hará al margen del registro, como se previene en el artículo anterior.

Art. 52.- Las disposiciones de los dos artículos precedentes son aplicables a las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

Art. 53.- El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

## **2.5 Metodología.**

### **2.5.1 Tipo de estudio.**

En el presente estudio es de carácter descriptivo, causal y prospectiva, donde se emplearon un sistema de métodos teóricos y empíricos que contribuyeron a dar solución del problema objeto de la investigación. Entre los métodos teóricos se emplearon: el histórico-lógico, para la determinación de los presupuestos teóricos y metodológicos para analizar la evolución que ha tenido el problema.

El método inductivo – deductivo permitió hacer inferencias y generalizaciones en torno al análisis del derecho de propiedad, así como la interpretación de los datos obtenidos del objeto de estudio.

El método sistemático – estructural - funcional permitió determinar la estructura del contenido social del Sistema de Registro sometido a estudio, las funciones de cada uno de sus subsistemas, las relaciones entre ellos, y el carácter de esa relación expresada en los niveles jerárquicos y de coordinación.

El método hipotético – deductivo se empleó como guía científica de la investigación, a partir del planteamiento de las preguntas científicas y la delimitación de sus categorías fundamentales del derecho de propiedad, lo que condujo al diseño de un conjunto de procedimientos para la interpretación de las diferentes teorías del

derecho vinculadas con el derecho de propiedad y sus legitimización.

El método de la modelación científica se utilizó para representar, interpretar y explicar el proceso formación y desarrollo de los Sistemas de Registro de Propiedad. Como métodos, técnicas y procedimientos empíricos se utilizaron la entrevista semi-estructurada, el análisis de documentos y el criterio de expertos.

La entrevista semiestructurada fue aplicada a registradores y propietarios del Sistema de Registro de la Propiedad para la caracterización del impacto del proceso de registro y la interpretación de los documentos y normas que regulan dicha actividad jurídica, a partir de los procedimientos empleados para su interpretación y considerar sus opiniones sobre la estructuración y el contenido del sistema de Registro de la Propiedad. Fue utilizada, además para conocer la opinión de los expertos sobre el impacto generado por el Sistema de Registro de la Propiedad, con el objetivo de determinar la consistencia teórica y el criterio de factibilidad para su aplicación, respectivamente. El cuestionario para la entrevista fue aplicado de diversas formas, para los registradores que habitan en otras provincias se aplicó por vía internet, correo electrónico y vía telefónica, y para los registradores que habitan cerca se aplicó de manera presencial.

El análisis de documentos permitió conocer los aspectos normativos, las disposiciones, leyes y regulaciones presentes en el Sistema de Registro de la Propiedad, tales como: el significado, significado, de las categorías, de los temas y subtemas abordados en las obras y extraer de ellas la información necesaria y convertirla en conocimiento que pueda ser asimilado por los jóvenes; todo ello facilitó obtener un criterio valorativo entre el estado ideal, representado por lo normativo y el estado real en el análisis y proyección del trabajo del Sistema de Registro de la Propiedad.

### **2.5.2 Área de estudio.**

Esta investigación es realizada a los registros de la propiedad, la DINARDAP y los GAD Municipales y Distrito Metropolitano del país.

### **2.5.3 Población o universo.**

La población o el universo correspondieron los registros de la propiedad autónomos, municipales y empresas públicas. Estos constituyen 192 entidades de registro de la propiedad, con un registrador cada una.

### 2.5.4 Muestra.

El presente estudio, se partió de una población de 192 registradores que se ubican en el Ecuador. La población se considera lo suficientemente homogénea por poseer un conjunto de características similares, lo que implica una variabilidad no significativa, por tales razones, consideramos que no es necesario abarcar toda la población que compone al objeto de estudio, en su lugar, realizamos un muestreo aleatorio estratificado, calculada a partir de la siguiente fórmula  $Tm = z^2 * s^2 * N / e^2 * (N - 1) + z^2 * s^2$ , donde  $Tm$ , es el tamaño de la muestra,  $Z^2$ , el intervalo de confianza,  $s^2$ , la varianza ( $s^2 = p(1 - P)$ ),  $N$ , el tamaño de la muestra,  $e^2$ , el error, se estimó una probabilidad éxito de un 95 % y un error de un 5 %. Al sustituir en la ecuación se obtiene  $tm = 1,96^2 * 0,0475 * 39 / 0,0025 * (39 - 1) + 1,96^2 * 0,0475 = 26$ . El tamaño de la muestra  $tm$  fue igual a 128, al aplicar el tamaño de muestra corregido  $TMC = n / 1 + (n / N)$ ,  $TMC = 128 / 1 + (128 / 192) = 77$ , el tamaño de muestra es igual a 77, que representa el 40 % del total de la población, lo que es representativo de la población de registradores.

		$M = z^2 * s^2 * N / e^2 * (N - 1) + z^2 * s^2$	
z	1,96	3,8416	
p	0,5		TM1=84 /1,4379= 128
q	0,5		
N	192		
e	0,05	0,0025	
s	0,25	0,25	
		$TMC = 0,66791849 / 1,66791849 =$	77

### 2.5.6 Criterios de inclusión.

Para formar parte de la muestra los componentes deben cumplir con los siguientes requisitos: ser registradores de la propiedad, tener una experiencia no menor de 2 años en calidad de registrador.

El número de registros de la propiedad y de registradores es desigual en cada provincia por lo que se requiere la aplicación de un muestreo estratificado que se determinó de la siguiente manera:

No.	Provincia	Población	Muestra
1	Esmeraldas	7	3
2	Galápagos	3	1
3	El Oro	14	6
4	Guayas	25	10
5	Imbabura	6	2
6	Loja	16	6
7	Los Ríos	13	5
8	Manabí	22	9
9	Morona Santiago	12	5
10	Napo	5	2
11	Orellana	4	2
12	Pastaza	4	2
13	Pichincha	8	3
14	Santa Elena	3	1
15	Santo Domingo	2	1
16	Sucumbíos	7	3
17	Tungurahua	9	4
18	Zamora Chinchipe	9	4
19	Carchi	6	2
20	Chimborazo	10	4
21	Cotopaxi	7	3
22	Azuay	15	6
23	Bolívar	7	3
24	Cañar	7	3
	<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>88</b>

Para determinar el tamaño de muestra por provincia se dividió la población de registradores de cada provincia entre el número total de registradores y el resultado que es una probabilidad se multiplicó entre el tamaño de muestra corregido.

## **CAPÍTULO III: Valoración de la entrevista científica aplicada a los registradores del Sistema del Registro de la Propiedad en el Ecuador**

### **3.1 Análisis de los resultados de aplicación de las encuestas a registradores del Sistema del Registro de la Propiedad en el Ecuador.**

En el proceso de investigación en torno a la autonomía de los registros de la propiedad en relación los GAD en el Ecuador, donde se aplicó una encuesta sobre la base de un muestreo aleatorio, se pudo constatar que, con respecto a la variable edad de los registradores, esta se distribuye de la siguiente manera: la mayoría de los 88 entrevistados se sitúan en el grupo de edad comprendido entre los 38 y 45 años 38, para un 43%, le siguen los que se encuentran en las edades de 30 a 37 años 21, un 24%, en una menor medida se sitúan los que tienen las edades de 54 a 62 años, 15 para un 16% y por último, los que tienen una edad entre los 46 y los 53 años, 14, para un 16 %; los registradores tienen una edad promedio de 42 años, por lo que se puede afirmar que se encuentran en la etapa de madurez plena, con una personalidad en la cima del desarrollo profesional. Aspecto este que es positivo y fundamental para la actividad que desarrollan en los marcos del sistema del registro de la propiedad. (Anexo 2. Tabla. 1, Gráfico 1)

En relación a la variable género, de los 88 registradores entrevistados 65, el 74%, pertenecen al sexo masculino y solo 23, el 26% al sexo femenino, lo que es un indicador de que los hombres son los que predominan entre los registradores, es un reflejo de la composición por sexo a nivel de país, donde 174, el 79% son varones y solo hay 47 mujeres, el 21 % evidenciándose un pobre enfoque de género, aspecto este que debe ser investigado en profundidad en el futuro, de manera que las mujeres puedan acceder a estos cargos en una mayor proporción. (Anexo 3. Tabla. 2, Gráfico 1)

Los registradores interrogados, en relación a los años de experiencia laboral, la mayoría se sitúan entre las personas que poseen entre 10 y 17 años, 43 el 49 %, le continúan los que ubican entre los 2 y 9 años, 23 un 26 %, en el grupo de 26 a 33 años de experiencia se encuentran, 12 el 14 % y el resto en los demás grupos de años de experiencia 10, el 11%; los mencionados registradores tienen un promedio de 6 años de experiencia laboral, lo que señala hacia la existencia de una importante experiencia laboral constituyendo esto una fortaleza para los registros de la propiedad,

al contar con profesionales de experiencia capaces de aplicar los conocimientos adquiridos en la práctica del registro. (Anexo 5, Tabla 4, Gráfico 4)

En relación a la variable profesión, de los 88 registradores entrevistados, la totalidad, el 100 % son abogados de profesión, por lo que todos están ubicados dentro del perfil profesional, pertenecen a la esfera del derecho, lo que es un indicador que poseen suficientes conocimientos profesionales para el exitoso desempeño profesional, lo que es otra fortaleza de los registros de la propiedad.

Sobre la variable nivel escolar, de los 88 registradores entrevistados, tienen nivel universitario, el 100%, es decir, la totalidad, tienen un nivel superior, lo que es un indicador del elevado nivel de formación profesional que poseen, esto también constituye una fortaleza de los registros de la propiedad.

Sobre la variable estatus de administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador, de los 88 entrevistados 60, el 68% afirmaron que el estatus adecuado de los registros de la propiedad debe ser independiente con autonomía registral administrativa, de ellos 18, el 20% estima que debe ser un registro público municipal y el resto 10, 11% dicen que los registros deben constituirse en una empresa pública municipal, es evidente que la mayoría significativa ven en la autonomía administrativa de los registros la forma más adecuada para su óptimo funcionamiento.(Anexo 6, Tabla 5, Gráfico 5)

En relación a la base legal que determina el estatus administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador, de los 88 encuestados, 76 el 86% en su generalidad, consideran que los registros de la propiedad en el Ecuador se debe regir por los lineamientos establecidos por la SINARDAP, que precisamente es donde se expone la necesidad de la autonomía de los registros de la propiedad, de ellos 11 consideran que estos se debe regir por las regulaciones de la COOTAD, el 11%, y el resto 1, el 1%, estima que los registros deben operar sobre la base de ambas legislaciones. (Anexo 7, Tabla 6, Gráfico 6)

En torno a las opiniones de los registradores entrevistados sobre sí los GAD deben asumir la administración de los registros de la propiedad, de los 88 encuestados, 79 el 90%, en su generalidad, consideran que los registros de la propiedad en el Ecuador debe ser independientes de los GAD, solo 9, el 10%, estima que no deben ser independientes los registros de la propiedad respecto a los GAD, quedando evidenciado que los registradores en una significativa mayoría consideran que es una

necesidad la autonomía de los registros de la propiedad respecto a los GAD. (Anexo 8, Tabla 7, Gráfico 7)

Al referirse los 88 encuestados, a las limitaciones existentes en relación a la dependencia respecto de los GAD, vertieron 143 opiniones, el 100%, la totalidad coincidió con el hecho de que los registros pueden ser afectado en su funcionamiento por las razones siguientes: se generaría bajos niveles de confiabilidad, de legitimidad de los documentos, bajos niveles de control interno, incremento de la influencia de terceros sobre las decisiones sin un fundamentos legal, falta de recursos para el desarrollo de una eficiente actividad de los registro de la propiedad . (Anexo 9, Tabla 8, gráfico 8)

## CONCLUSIONES

El presente estudio permitió arribar a las siguientes conclusiones:

La dependencia de los Registros de la propiedad respecto a los GAD, trae aparejado un conjunto de limitaciones que entorpecen el buen desempeño de los mencionados registros.

La autonomía de los Registros de la propiedad, favorece un mejor desempeño caracterizado por los siguientes aspectos: permite disponer oportunamente de suministros de oficina, se cumplen adecuadamente con los parámetros y resoluciones dispuestas por la DINARDAP, la custodia de los registros que es competencia del registrador se puede cumplir en un 100%, por cuanto la seguridad de los mismos está a cargo del registro, al personal que labora en los Registros se les puede cancelar a tiempo las remuneraciones, se puede disponer de un personal completo para el desempeño de funciones, que estén debidamente capacitados técnica y profesionalmente, los pagos por concepto de servicios registrales, se realizarán en los registros, lo que elevará la satisfacción de los usuarios, para realizar cualquier trámite, no es obligatorio que el usuario esté al día en el pago de impuestos, tasas y contribuciones con el GAD, se favorece una mejor coordinación entre la unidad de avalúos, catastros y los registros como lo dispone la ley, los registros no pueden ser manejados políticamente, por lo que no se puede obligar a los registradores a realizar actos inscribibles o no permitidos, se puede disponer de equipos tecnológicos y software para la implementación de los sistemas recomendados por la DINARDAP, los registradores y funcionarios de los registros de la propiedad, pueden actuar con independencia, permitiéndoseles el traslado a otros departamentos.

### **RECOMENDACIONES.**

Se recomienda que los resultados del estudio sean tenidos en cuenta por las instituciones pertinentes para concederles a los Registros de la propiedad la respectiva autonomía como lo establece la ley.

## BIBLIOGRAFÍA.

1. Acevedo y Criado, Ismael(1959). “La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes”. En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Pág. 95.
2. Aguilar G., J (2001). Cosas Bienes y Derechos Reales (Derecho Civil II) Segunda Edición. Caracas, Editorial Ex-Libris, C.A.
3. Albadalejo, Manuel (1977). Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona.
4. Alcázar Molina, Manuel G (2008). Catastro Inmobiliario.
5. Aliaga Huaripata, Luis Alberto.(2003). Requisitos de Validez de la Hipoteca. A propósito del Artículo 1099 del Código civil. En: Cuadernos Jurisprudenciales - La Hipoteca. Número 30. Gaceta Jurídica Diciembre.
6. Álvarez Caperochipi, José Antonio (2006). Derechos Reales
7. Arcos Ramírez, Federico (2000). La seguridad Jurídica - Una teoría formal, Madrid.
8. Arruñaga, Benito (2004). Sistemas de Titulación de la propiedad, Lima.
9. Avendaño Valdez, Jorge (2008).Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad. En: VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I.
10. Bullard González, Alfredo (1991). La propiedad inconclusa. En: The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies. Volume 3. Article 7.
11. Cabanellas, Guillermo (1981). Diccionario enciclopédico de derecho usual. TOMO IV, 200 Edición, Editorial Heliasta S.R.L, TOMO IV. Buenos Aires.
12. Cabello de los Cobos y Luis María Mancha (2010). Perspectivas del Registro de la propiedad en el Futuro. Porrúa S.A. México.
13. Cárdenas Quiroz, Carlos(2000). Registros Públicos, Clasificación de los Bienes y Transferencia de la Propiedad (del Código Civil 1852 a la reforma del código Civil del Perú de 1984)”. En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3.
14. Carral y Luis De Teresa (1970). Derecho Notarial y Derecho Registral.
15. Castañeda, Jorge Eugenio (1973). Los Derechos Reales. Tomo I, Lima, Perú.
16. Código Civil de Ecuador (2009). Corporación de Estudios y Publicaciones.
17. Código Civil Venezolano (1982). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 2990 (Extraordinaria), Junio 26, 1982.
18. Código de Procedimiento Civil (2010), Corporación de Estudios y Publicaciones.

19. Código Orgánico de la Función Judicial (2010), Corporación de Estudios y Publicaciones.
20. Colín Sánchez, Guillermo (1999). Procedimiento Registral de la propiedad. Porrúa. México.
21. Constitución de la República del Ecuador (2008)
22. Córdova, Daniel (2004). La Nueva Economía Institucional y el Análisis del subdesarrollo en América Latina". En: Revista de Economía y Derecho, Lima.
23. De los Mozos, José Luis (1993). El Derecho de Propiedad: Crisis y Retorno a la Tradición Jurídica. Madrid.
24. De Trazegnies Granda, Fernando (1978). La transformación del Derecho de Propiedad". En: Revista de Derecho N° 33. PUCP, Lima.
25. De Trazegnies, Fernando(1991).Introducción a la Filosofía del Derecho y a la Teoría General del Derecho. En: Materiales de Enseñanza. Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), Lima.
26. Delgado Scheelje, Álvaro (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. En: lus et Veritas, N° 18 Junio.
27. Delgado Scheelje, Álvaro (2000). La publicidad Jurídica Registral en el Perú, En: Revista Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 1 Abril. Palestra editores, Lima.
28. Delgado, María del Carmen (2008). La Formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de predios en áreas urbanas. En: Revista de Actualidad Jurídica. N° 181, Lima.
29. Diario el peruano (1990). Exposición de motivos oficial del Código Civil. En: Diario El Peruano. Separata Especial. Registros Públicos Lima, lunes 19 de noviembre.
30. Díez Picazo, Luis (1995). Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. 4ª,ed. Vol. III. Civitas. Madrid.
31. Enciclopedia Jurídica Omeba (1967). Tomo XXIV Bueno Aires.
32. Enciclopedia Universal Ilustrada(1981). Tomo XXVIII. Madrid.
33. Enciclopedia Universal Sopena(1980). Tomo V. Editorial Ramón Sopena. Barcelona.
34. Escobar Rozas, Freddy (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. En: Revista lus et Veritas Año XI. Número 22, Lima.
35. Forno Flores, Hugo (2003). El contrato con efectos Reales. En: lus Et Veritas N° 07, Noviembre.

36. Garay J. y Garay M (2004). Código de Comercio Anotado. Quinta Edición. Caracas. Ediciones Juan Garay
37. García y García, José Manuel (1993). La función registral calificadora, la protección de los consumidores y la cláusula penal en los autos del Presidente del tribunal Superior de Justicia de Cataluña. En: Ponencias y Comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. TOMO I. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de estudios Registrales. L. San José S.A. Madrid.
38. Millas, Jorge (1961). Filosofía Del Derecho. Editorial Universitaria, Chile.
39. Mosqueira, Edgardo (2002). Las reformas Institucionales para la creación de un sistema de derechos de Propiedad”. En: La reforma incompleta, Lima-Perú.
40. Odriozola, Carlos Enrique (2004). El seguro de Título. Análisis Comparado Estados Unidos México.
41. Oficina Nacional de Registros Públicos (1991). Exposición de motivos oficial del Código Civil. En: Cuadernos Registrales - Revista de la Oficina Nacional de Registros Públicos. N° 2. Año 2, Lima.
42. Roca Sastre, Ramón y Luis Roca Sastre (2008). Derecho Hipotecario. TOMO I, Barcelona.
43. Rodríguez, Agustín W (1974). Publicidad Inmobiliaria. Buenos Aires.
44. Rodríguez, Pablo (2006): I Instituciones de Derecho Sucesorio (3ª edición actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile), pág. 828
45. Sanabria Rojas, Irving (2003). El registro de Predios y la Necesidad de Mantener los Formularios Registrales. En: Revista Actualidad Jurídica. Tomo 114, Mayo.
46. Somarriva, Manuel (1983). Derecho Sucesorio. Editorial Nacimiento, S. A.
47. Soza, María de los Ángeles (2004): “La cesión del ‘derecho real’ de herencia y de una cuota hereditaria”, Revista de Derecho (Valdivia) (vol. 17): pp.91 – 111.
48. Vivar Morales, Elena (2000) “El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?”. En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3.
49. Wolff, Martín (1971). Derecho de Cosas III. Vol. 1. Bosch. Barcelona.

## Anexo 1



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

### Encuesta sobre las competencias administrativas del registro de la propiedad.

Estimados registradores, el Grupo de investigaciones de la universidad Católica de Santiago de Guayaquil, diseñó esta encuesta, orientada al conocimiento del desempeño social de los Registros de la Propiedad, con el fin de contribuir a perfeccionar los procesos de registro de la propiedad en el Ecuador. La encuesta garantiza el absoluto anonimato. Esperamos su atenta cooperación y le damos las gracias anticipadas.

Datos generales.

Edad:\_\_\_ Sexo: M\_\_\_ ; F\_\_\_ Municipio \_\_\_ Provincia \_\_\_ Años de experiencia \_\_\_\_\_

Cargo que ocupa:\_\_\_\_\_ Profesión:\_\_\_\_\_ Nivel escolar:\_\_\_\_\_

1. ¿Qué opinión le merece a usted la siguiente afirmación?: Los registros de la propiedad del Ecuador referente a su administración debe ser (marque con una X la respuesta):

- Independiente con autonomía registral administrativa y financiera.
- Un Registro público municipal.
- Una empresa pública municipal.

2.-En relación a la competencia administrativa del registro de la propiedad ¿cuál de las dos leyes considera usted que constituye la base legal de mayor relevancia sobre la competencia administrativa de los mencionados registros de la propiedad? (Marque con una X la respuesta).

- SINARDAP
- COOTAD
- Ambas leyes.

3.- ¿Considera usted que los GAD municipales y metropolitanos deben asumir la competencia administrativa del registro de la propiedad? (Marque con una X la respuesta).

Sí  No

Argumente su afirmación:

---

---

---

4.- En correspondencia con el artículo 13 de la ley sistema nacional de datos de públicos, se afirma que los registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa. Fundamentándose en esta ley ¿considera usted que los registros de la propiedad deben ser administrados por los GAD municipales y los distritos metropolitanos?

\_\_ Sí \_\_ No

5.- ¿Cuáles considera usted, en orden de importancia, que son las limitaciones más significativas en el funcionamiento de los registros de la propiedad si son administrados por los GADS municipales y los distritos metropolitanos del país?

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

6.- ¿Cuáles considera usted, en orden de importancia, que son las limitaciones más significativas en el funcionamiento de los registros de la propiedad si tiene autonomía respecto a los GADS municipales y los distritos metropolitanos del país?

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

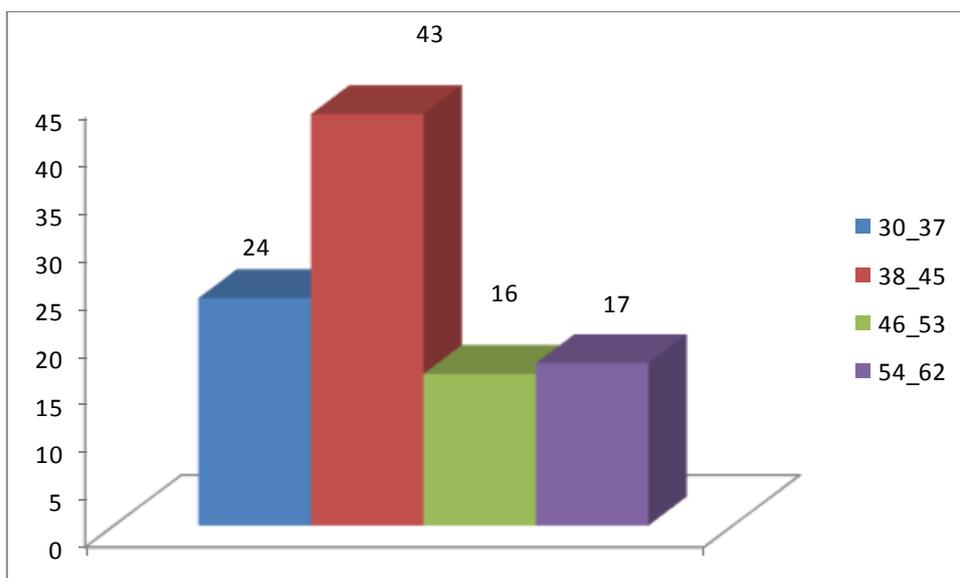
## Anexo 2

**Tabla 1** Distribución de frecuencia de la variable edad de los registradores de la propiedad entrevistados.

Edad	Fa	Faac	Fr	Fraac	%	Pmc
30_37	21	21	0,24	0,24	24	33,5
38_45	38	59	0,43	0,67	43	41,5
46_53	14	73	0,16	0,83	16	49,5
54_62	15	88	0,17	1	17	58
<b>Total</b>	<b>88</b>		<b>1</b>		<b>100</b>	

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevarez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 1:** Distribución de frecuencia de la variable edad de los registradores de la propiedad entrevistados.



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

### Anexo 3

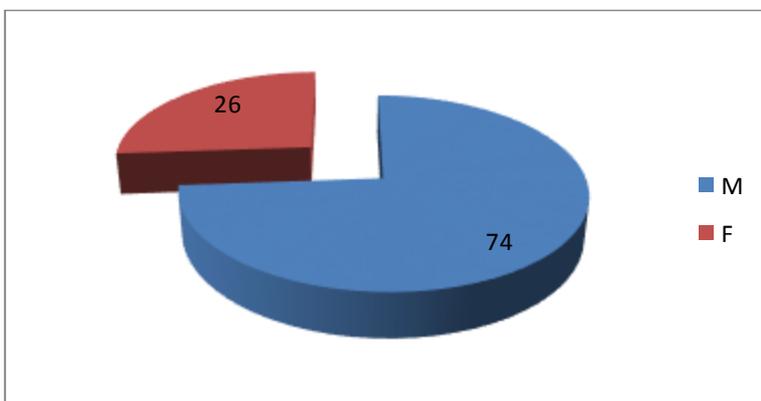
**Distribución de frecuencia de la variable género de los registradores de la propiedad entrevistados.**

**Tabla 2**

Género	Fa	fr	%
M	65	0,74	74
F	23	0,26	26
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 2: Distribución de frecuencia de la variable género de los registradores de la propiedad entrevistados.**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

### Anexo 4

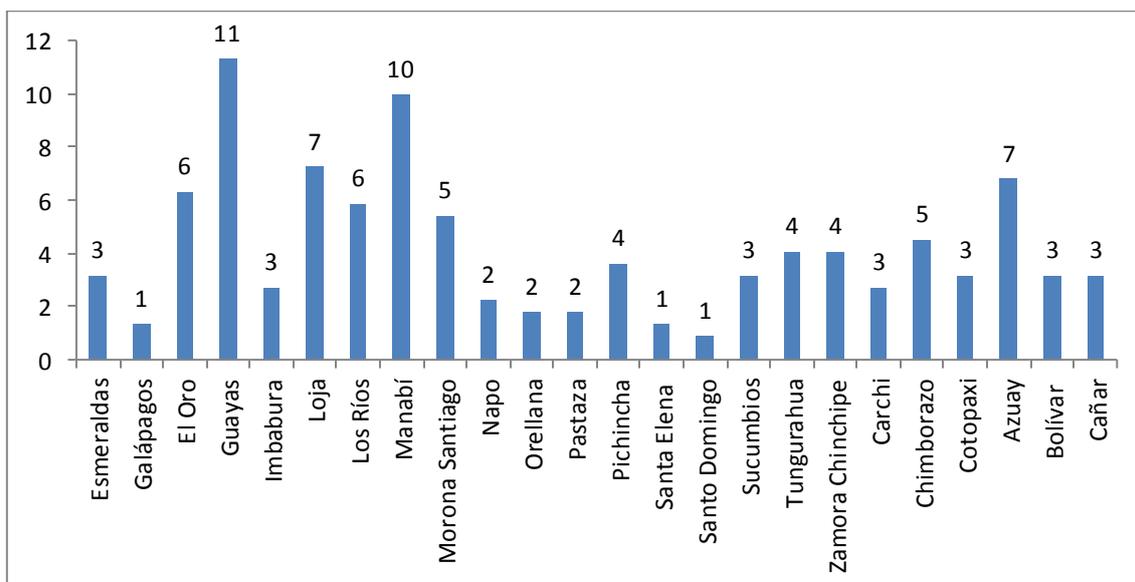
**Tabla 3.** Distribución de frecuencia de la variable ubicación por provincia de los registradores de la propiedad entrevistados.

No.	Provincia	Fa	Fr	%
1	Esmeraldas	7	0,03	3
2	Galápagos	3	0,01	1
3	El Oro	14	0,06	6
4	Guayas	25	0,11	11
5	Imbabura	6	0,03	3
6	Loja	16	0,07	7
7	Los Ríos	13	0,06	6
8	Manabí	22	0,10	10

	Morona			
9	Santiago	12	0,05	5
10	Napo	5	0,02	2
11	Orellana	4	0,02	2
12	Pastaza	4	0,02	2
13	Pichincha	8	0,04	4
14	Santa Elena	3	0,01	1
	Santo			
15	Domingo	2	0,01	1
16	Sucumbíos	7	0,03	3
17	Tungurahua	9	0,04	4
	Zamora			
18	Chinchi	9	0,04	4
19	Carchi	6	0,03	3
20	Chimborazo	10	0,05	5
21	Cotopaxi	7	0,03	3
22	Azuay	15	0,07	7
23	Bolívar	7	0,03	3
24	Cañar	7	0,03	3
	<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 3:** Distribución de frecuencia de la variable ubicación por provincia de los registradores de la propiedad entrevistados.



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

## Anexo 5

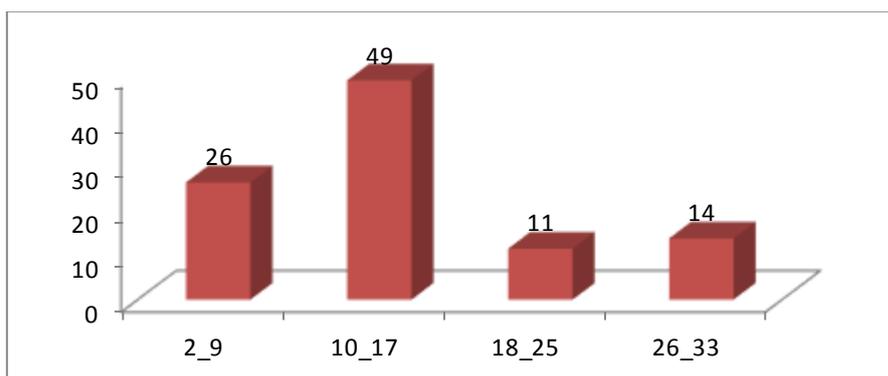
### Distribución de frecuencia de la variable años de experiencia de los registradores de los registros de la propiedad del Ecuador.

**Tabla 4**

<b>Años experiencia</b>	<b>Fa</b>	<b>Faac</b>	<b>Fr</b>	<b>Fraac</b>	<b>%</b>	<b>PMC</b>
2_9	23	23	0,26	0,26	26	5,5
10_17	43	66	0,49	0,75	49	13,5
18_25	10	76	0,11	0,86	11	21,5
26_33	12	88	0,14	1,00	14	29,5
<b>Total</b>	<b>88</b>		<b>1</b>		<b>100</b>	

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 4: Distribución de frecuencia de la variable años de experiencia de los registradores de los registros de la propiedad del Ecuador.**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez Barberán a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

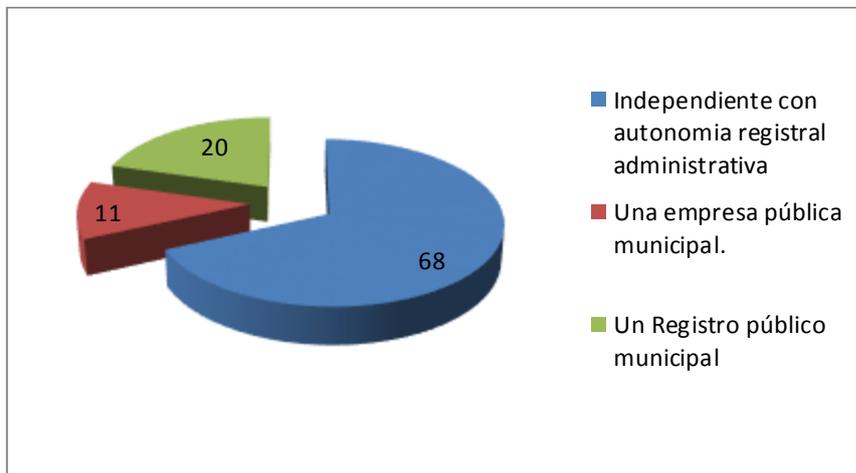
## Anexos 6

**Tabla 5.** Distribución de frecuencia referente a la variable estatus de administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador.

<b>Tipo de estatus</b>	<b>Fa</b>	<b>Fr</b>	<b>%</b>
Independiente con autonomía registral administrativa	60	0,68	68
Una empresa pública municipal.	10	0,11	11
Un Registro público municipal	18	0,20	20
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez Barberán a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 5: Distribución de frecuencia referente a la variable estatus de administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador.**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

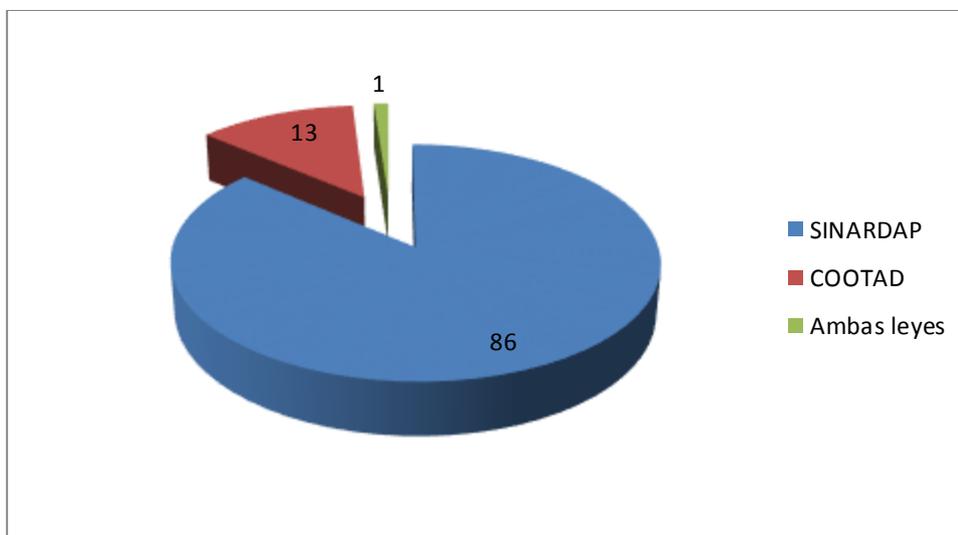
## Anexos 7

**Tabla 6.** Distribución de frecuencia referente a la base legal que determina el estatus administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador.

Base legal	Fa	Fr	%
SINARDAP	76	0,86	86
COOTAD	11	0,13	13
Ambas leyes	1	0,01	1
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>1,00</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 6: Distribución de frecuencia referente a la base legal que determina el estatus administrativo de los registros de la propiedad del Ecuador.**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

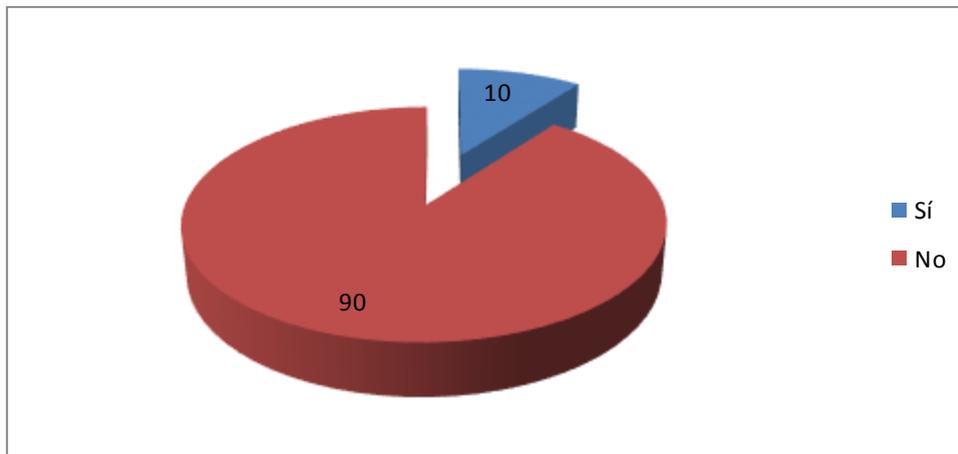
#### **Anexos 8**

**Tabla 7.** Opiniones de los registradores entrevistados en relación sí los GADs deben asumir la administración de los registros de la propiedad.

<b>Dependencia a loa GADs</b>	<b>Fa</b>	<b>Fr</b>	<b>%</b>
Sí	9	0,10	10
No	79	0,90	90
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>1,00</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 7.** Opiniones de los registradores entrevistados en relación sí los GADs deben asumir la administración de los registros de la propiedad.



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

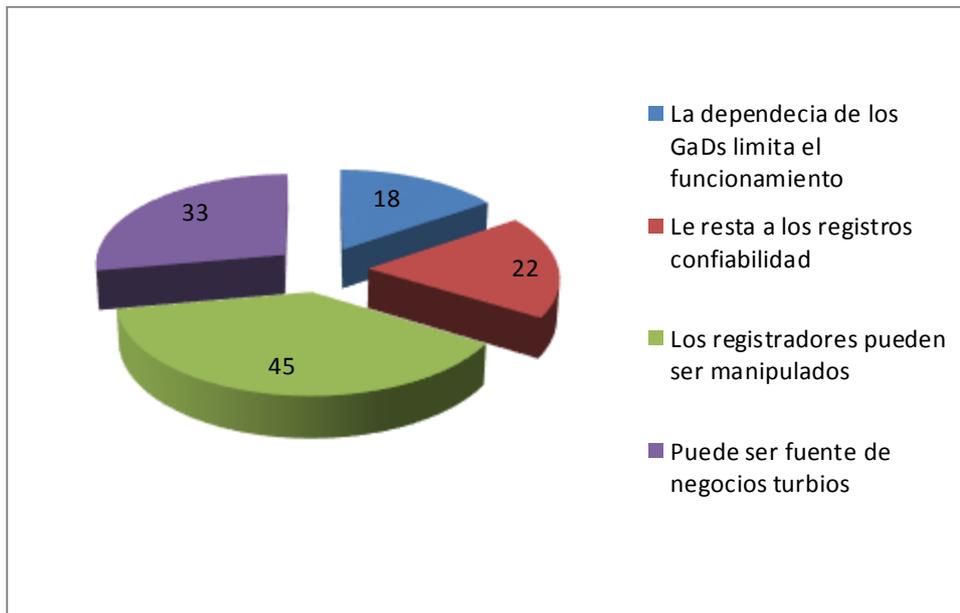
## Anexos 9

**Tabla 8.** Distribución de frecuencia sobre los argumentos emitidos por los registradores entrevistados en relación a la posible dependencia de los GADS.

Argumentos	Fa	Fr	%
La dependencia de los GADs limita el funcionamiento	26	0,18	18
Le resta a los registros confiabilidad	31	0,22	22
Los registradores pueden ser manipulados	65	0,45	45
Puede ser fuente de negocios turbios	47	0,33	33
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>1</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Gráfico 8.** Distribución de frecuencia sobre los argumentos emitidos por los registradores entrevistados en relación a la posible dependencia de los GADS.



**Fuente:** Entrevista aplicada por el A Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

<b>Tabla 9</b> Opiniones de los encuestados entorno a las liitacioens que provoca la dependencia administrativa de los GADs				Fa	Fr	%
No se dispone oportunamente de suministros de oficina				37	0,09	9
No se cumplen con los parámetros y resoluciones dispuestas por la DINARDAP				45	0,11	11
La custodia de los registros que es competencia del registrador no se puede cumplir, por cuanto está a cargo del GAD				24	0,06	6
Al personal que labora en los Registros en varias ocasiones no se les cancela a tiempo las remuneraciones				43	0,10	10
No se dispone del personal completo para el desempeño de funciones				33	0,08	8
Ciertos GAD`s Municipales no permiten que los funcionarios se capaciten				32	0,08	8
Los pagos por servicios registrales son en la Tesorería de los GAD`s lo que causa malestar en los usuarios				31	0,07	7
Los valores que se recaudan a través de la tesorería de los GAD`s son depositados en la cuenta bancaria general				41	0,10	10
Para realizar cualquier trámite, el usuario debe estar al día en pago de impuestos				24	0,06	6
No existe la coordinación entre la unidad de avalúos, catastros y los registros como lo dispone la ley				25	0,06	6
Varios registros son manejados políticamente, obligándose a los registradores a realizar actos inscribibles o no permitidos				23	0,05	5
No se dispone de los equipos tecnológicos, ni software para la implementación de los sistemas recomendados por la DINARDAP				29	0,07	7
El registrador y funcionarios del registros, no pueden actuar con independencia.				34	0,08	8
<b>Total</b>				<b>421</b>	<b>1,00</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

## Anexo 10

Foto.1



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

Foto.2



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Foto.3**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.

**Foto.4**



**Fuente:** Entrevista aplicada por el Doctor Francisco Nevárez a los registradores de la propiedad en el Ecuador, en el mes de noviembre del 2015.



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



**Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes**



**SENESCYT**

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán con C.C: **#1302435332**, autor del trabajo de titulación: **“La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la Constitución del 2008 y la Ley Orgánica de la Sinardap del 2010”**, previo a la obtención del título de **MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 31 de mayo del 2018

f. \_\_\_\_\_

Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán

**C.C: 1302435332**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	<b>“La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la Constitución del 2008 y la Ley Orgánica de la Sinardap del 2010.</b>		
<b>AUTOR(ES):</b>	Dr. Jacinto Francisco Nevárez Barberán		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Postgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	31 de mayo del 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	58
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial y Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Autonomía, derecho autónomo, registro propiedad, seguridad jurídica		
<b>RESUMEN:</b>	<p>Los Registros de la Propiedad en el Ecuador presentan un problema, en cuanto al sistema administrativo, ya que los GADS municipales y distritos metropolitanos en algunos casos, han asumido la competencia de los Registros de la Propiedad, esto dificulta el desempeño, en un cien por ciento de los procesos, tomando en cuanto que la dualidad administrativa no permite tomar decisiones al Registrador de la Propiedad como responsable del sistema registral, es importante que los registros de la propiedad en el Ecuador tengan autonomía, para que el Registrador de la Propiedad como responsable del mismo, tenga la independencia y la autonomía suficiente para poder decidir, o actuar respecto del personal que labora en la institución, y la falta de insumos en las oficinas de los registros no sea motivo para retrasar los procesos registrales, y de esta forma, poder cumplir de la mejor manera las obligaciones y deberes con los usuarios.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:0993537306</b>	E-mail:nevarez_francisco@yahoo.es	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			