

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de  
Magister en Derecho Notarial y Registral**

**TEMA: Análisis del Sistema de Archivo de las inscripciones  
en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la  
seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador.**

**Autor:**

**Abg. Alexandra Maribel German Gaibor**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2018**



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

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Alexandra Maribel German Gaibor**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

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

---

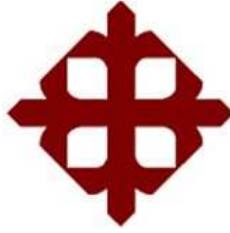
**Ab. María José Blum M.  
Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO DE EMPRESA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Alexandra Maribel German Gaibor

**DECLARO QUE:**

El examen complejo: **Análisis del sistema de archivo de las inscripciones en el registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador**, 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.

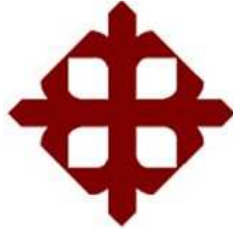
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR**

---

**Abg. Alexandra Maribel German Gaibor**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Abg. Alexandra Maribel German Gaibor

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Análisis del sistema de archivo de las inscripciones en el registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 31 de mayo del 2018**

**EL AUTOR:**

---

**Abg. Alexandra Maribel German Gaibor**

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad y a sus maestros, a todas y cada una de las personas que contribuyeron para la feliz terminación de esta investigación.

## **DEDICATORIA**

Es mi deseo como sencillo gesto de agradecimiento, dedicarle mi trabajo de tesis plasmado en el presente documento, a mi Esposo Mauricio, por su amor, permanente apoyo y comprensión.

A mis hijos Mauricio y Carlos Eduardo quienes son mi mayor motivación y fuente de inspiración.

A la memoria de mi amado Padre Carlos German Mosquera, quien junto con mi madre, permanentemente me apoyaron con espíritu alentador, contribuyendo incondicionalmente a lograr las metas y objetivos propuestos, pilar fundamental de mi vida.

A mis hermanos quienes siempre han permanecido muy pendientes del desarrollo y terminación de la maestría.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. OBJETIVOS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.1. OBJETIVO GENERAL.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESARROLLO.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.1. Antecedentes.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2. Descripción del objeto de investigación.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1. Antecedentes de estudio.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2. Bases teóricas .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3. METODOLOGÍA.....</b>	<b>33</b>
<b>2.3.1. Modalidad, categoría y diseño .....</b>	<b>33</b>
<b>2.3.2. Población.....</b>	<b>33</b>
<b>2.3.3. Métodos de investigación .....</b>	<b>34</b>
<b>2.3.4. Procedimiento.....</b>	<b>36</b>
<b>3. CONCLUSIONES.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1. RESPUESTAS.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1.1. Análisis de las encuestas .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1.2. Análisis de las entrevistas .....</b>	<b>44</b>
<b>3.1.3. Análisis de la observación.....</b>	<b>49</b>
<b>3.2. CONCLUSIONES .....</b>	<b>50</b>
<b>3.3. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>51</b>
<b>4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>58</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Sistema de registraci3n que se impone en Ecuador .....	38
Figura 2. C3mo se materializa el sistema de registraci3n en Ecuador .....	39
Figura 3. Calificaci3n al sistema de informaci3n en Ecuador .....	40
Figura 4. Asiento registral en orden cronol3gico a la prestaci3n de servicios de certificaci3n y de inscripci3n .....	41
Figura 5. Errores frecuentes en el sistema de orden cronol3gico.....	42
Figura 6. Sistema de registraci3n recomendable que viabiliza la seguridad jur3dica inmobiliaria.....	43

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. PROBLEMA

El contenido de este trabajo se enfoca al análisis del sistema de inscripciones y registraciones que se practican en el país. No es sin embargo, un desarrollo teórico de los problemas técnico jurídicos que ellas presentan, sino una exposición sintética de los criterios objetivos básicos necesarios para resolverlos y una exposición esquemática de los procedimientos registrales aplicables, teniendo en cuenta las teorías modernas en materia registral. Diversos sistemas de transmisión de dominio y de constitución de los demás derechos reales se encuentran vigentes en las legislaciones de distintos países. En algunos se mantiene con ligeras variantes, el sistema romano que exige para la transmisión, un negocio antecedente que opera como causa (título) y un modo de adquirir (entrega de la cosa), en íntima conexión con el título, que es la causa de la traditio. En otros se aplica el sistema francés que finca el efecto transmitido en el consentimiento prestado en la escritura pública, sin que la traditio tenga otro valor que el de concretar lo que es convenido y transmitido. Los títulos son transcriptos en un registro y desde entonces son oponibles a los terceros.

La técnica manual de inscripción de los documentos, títulos o instrumentos públicos habilitados que se realizaba anteriormente generaba distintas dificultades que ralentizaban la gestión del servicio. Entre los problemas generados eran el deterioro de los folios. Las roturas de los asientos de los repertorios por el uso, ajados, ilegibles, adulterados, faltante por extracción irregular o extravíos derivados por uso desaprensivo. La inexistencia en gran cantidad de caso de fuente de reproducción, letras y notas manuscritas incomprensibles. Además en los registros con ingreso de gran cantidad de documentos diarios, son notorios y conocidas las dificultades que opone a la caridad y deficiencia de la labor la circunstancia que en el mismo libro existan inscripciones que deben ser calificadas y utilizadas para asientos diferentes, lo cual impide el uso simultaneo para la labor de varios registradores. Hay como una obligación de esperar que termine de trabajarse un documento determinado para poder disponer del libro respecto de asientos ubicados en otra hoja diferente, sin que tenga nada que ver un asiento con otro. Todo esto y la necesidad de celeridad que impone el servicio de



publicidad registral el negocio inmobiliario de fines del siglo XX y XXI son sin lugar a dudas las causas del abandono de la “técnica de libros” como medio del llevado de registros, y consecuentemente la pérdida de efectividad de los sistemas personales por sobre los sistemas reales.

La incontable acumulación generada de libros y las dificultades derivadas no sólo de la interpretación de los asientos, sino de la vigencia y alcance de esas notas e inscripciones a veces incomprensibles cuando ellos se enlazan entre si y el seguimiento no es sólo dificultoso, sino fundamentalmente inseguro, lento y por lo tanto el “servicio del registro” se convierte en ineficiente para el mismo derecho de propiedad que procura amparar, o contribuir a su amparo. Por todos estos motivos es necesario iniciar un verdadero proceso de abandono de los libros en búsqueda de una solución técnica más apropiada a la finalidad perseguida y los tiempos que se viven. Hoy todavía con mayor necesidad, al incorporarse la informática como tecnología de apoyo.

La génesis de la publicidad registral inmobiliaria ha tenido causas diferentes y efectos distintos según los momentos y circunstancias de cada país y las distintas regiones, pero en todos los casos han convergido en un interés común sujetos a los cambios sociales y a la influencia de los avances técnicos jurídicos aplicables al organismo registral. La introducción al cambio tecnológico, sin previa preparación cultural que permita asimilarlo, puede producir fracasos; modificaciones no convenientes en las finalidades de la institución con efectos perjudiciales para el tráfico jurídico inmobiliario y el desenvolvimiento social de la publicidad registral inmobiliaria.

Mediante este análisis es conseguir una visión panorámica de la evolución de los registros de la propiedad del mundo, y así llegar al desarrollo y utilización de un sistema reconocido y utilizado en países en los cuales se ha obtenido un excelente resultado, y además son reconocidos por los mejores tratadistas del derecho registral, realzando sus principales características y beneficios, y luego verificar la realidad local desde el punto de vista organizacional y normativo, que facilite la propuesta para la creación de un sistema de gestión administrativa registral que esté acorde a los registros modernos cuyo trabajo goza de eficacia jurídica y celeridad en el servicio.

## **1.2. OBJETIVOS**

### **1.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Analizar el sistema de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador.

### **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Analizar las técnicas de libros de archivos en los Registros del país.
- Analizar la automatización de los Registros del país.
- Recomendar mecanismos o formalidades para implementar sistemas de gestión registrales modernos que este consagrado en la Ley y que conduzcan a la eficiencia de inscripción de los documentos de constitución, transmisión o mutación de derechos reales o gravámenes.

## **1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

Al referirse al Registro el cual es el órgano que facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, otorgando un título o conjunto de estos de aspecto formal, y que conlleva dos etapas: fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente. De esta manera, se afirma que “el fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; asimismo la publicidad sirve para resolver los conflictos”. Por lo tanto, se protegen los derechos y se aseguran las adquisiciones (Gonzales, 2011). La seguridad jurídica de los actos y contratos que otorga el Registro de la Propiedad está basadas en su sistema de registración el cual debe garantizar la veracidad de la información, omisión de errores en la doble matriculación, entre otros factores.

De acuerdo a lo que dispone el Art. 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador sobre garantizar el derecho de los ciudadanos (as) a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su

contenido y características. La razón de ser del Registro de la Propiedad es calificar, anotar, inscribir, certificar las tareas concernientes a los actos y contratos que se generen con relación a bienes inmuebles y derechos reales de acuerdo a las normas legales enmarcadas por la DINARDAP (Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos) quien es responsable de la organización de la registración, inscripción de actos y contratos, mandatos judiciales y actos administrativos. Las entidades Municipales en la actualidad se encargan de dictar normas para la administración. El registro de los actos se lo realiza en libros constituido por asientos, anotaciones o inscripciones a lo cual se enmarca en un sistema de anotación que precede de las técnicas de archivación ya sea de folio real, folio personal o de orden cronológico.

## **2. DESARROLLO**

### **2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **2.1.1. Antecedentes**

Actualmente, en el país, en materia registral se remite al Código Civil, Ley de Registro, Ley Orgánica de la Función Judicial COOTAD y normativa de la DINARDAP, entre otras, que contienen la normatividad aplicada en el Derecho Registral. Los registros datan sus inicios desde el año 1826, los creó Simón Bolívar, las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca, fue donde se crearon las oficinas de hipoteca, en donde se encontraban los anotadores de hipoteca de registros, es aquí que surge esta oficina con la necesidad de inscribir las transferencias de dominio. Desde la vigencia del Código Civil en el año 1861, se crearon las oficinas de registros con la necesidad de inscribir las transferencias de dominio, a fin de que se produzca o perfeccione la tradición. A partir de 1810 todos los pueblos encaminados hacia la independencia jurídica en algunos con más influencia hispana que en otros, se agrega a “título y modo” la publicidad registral. En algunos como “sustitutivo del modo” la tradición o entrega material de la cosa, considerando que la inscripción registral suple la tradición y particularmente por qué de tal suerte se puede conceder un efecto de protección al titular inscrito, que por algún tiempo se consideró que no lo confieren aquellos sistemas que optaron por la protección del titular preferentemente desde la protección de la “causa jurídica” de su adquisición, más que desde la posición registral de su inscripción.

Es así que estos Registros inmobiliarios crearon la técnica de inscripción mediante la utilización de libros registrales, tales como: Libro Diario, Libro de Repertorio, Libro Índice, Libro de inscripciones etc., en los cuales se ingresan las inscripciones de los títulos, documentos, actos. En ese camino, en todos los países de área se presentó de uno u otro modo, el problema que se produce al llenarse las hojas de estos libros y comenzar las remisiones de unos a otros con motivo de las modificaciones, transacciones y medidas judiciales dispuestas de los asientos que ellos dan a publicidad jurídica. Los Registros deben operar bajo los principios

universales y comunes de Rogación, Prioridad, Tracto Sucesivo, Legalidad que comprende titulación autentica, Calificación y Especialidad principalmente. Para ello descartando el sistema de folio personal, y adoptando una organización por el sistema de Folio Real. No existe un sistema de registración puro en ningún lugar, cada Unidad de Registro ha implementado un sistema acorde a las condiciones que han considerado pertinente. Sin embargo, se han suscitado inconvenientes que con la actualización y modernización de la sociedad se exige reformas a estos sistemas que permitan una mayor seguridad jurídica de los procesos registrales.

### **2.1.2. Descripción del objeto de investigación**

Claro está, que el tránsito de un sistema a otro debe hacerse en forma ordenada, prudente y sobretodo con mucha lógica, aplicando los aciertos de otros países, sus experiencias y sobre todo no incurrir en sus errores. Si bien es cierto que la Ley de Registro data del año 1966, no es menos cierto que esa legislación es copia del Reglamento de Registros e Inscripciones del año 1869 y que además esas legislaciones en aquella época respondían a esa realidad de la publicidad de los negocios inmobiliarios, se protegía la seguridad jurídica de la propiedad pero en la actualidad ya no lo es.

La mayoría de los registros siguen utilizando el viejo sistema del año 1869, sistema que guarda en libros los títulos que en el Registro se van presentando en orden cronológico, continuar con el uso de este sistema expone al funcionario encargado a incurrir en equivocaciones debido al uso de este antiguo sistema registral, sino lo que es peor, la inseguridad de este sistema le quita fuerza a la razón de ser de la existencia de los Registros de la Propiedad que es dar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria ecuatoriana, ya que el Registro de la propiedad no es un simple archivo o depósitos de instrumentos, sino que constituye una institución jurídica al servicio de la publicidad registral constitutiva.

### **Pregunta principal de investigación**

¿Cómo inciden en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador los sistemas de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad?

## **Preguntas complementarias**

¿Cuáles son las técnicas de libros en los Registros del país?

¿Qué ventajas ofrece la automatización de los Registros del país?

¿Cómo se debe realizar la implementación del folio real informático?

## **2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **2.2.1. Antecedentes de estudio**

En toda sociedad, un sistema registral es fundamental para el desarrollo de su economía, esto permite mejorar la seguridad de la titularidad de la tenencia de la tierra y bienes inmuebles, minimizando los costos de transferencia de aquellos bienes, además de constituirse en un mecanismo de bajo costos para dar solución a litigio de bienes. Es importante crear un sistema de propiedad eficiente, ajustado a la realidad de las necesidades de los países, con mecanismos que promueven la adquisición de viviendas y la preservación del patrimonio familiar para todos. Es decir, cuanto más eficiente sea un sistema registral, en mayor medida contribuirá al crecimiento económico de una nación (Caballero, 2004).

En el caso específico de El Salvador, con más de tres décadas de vigencia con el sistema de folio personal, se hizo necesario adoptar un nuevo sistema que solucionara las dificultades que presentaban. Entre los problemas que enfrentaban estaban la relación de existencia de varias personas que compartían el mismo nombre, dificultando la información requerida en el Registro pertinente. Además, el sistema creaba confusión con la información debido a su inexactitud, en relación a los índices de los titulares, sin considerar la exactitud de la ubicación de los bienes inmuebles a inscribir. En sí, el folio real presentaba problemas por el sistema en que se operaba, al ser manual la agilidad en los trámites era lentos y se acumulaban en la espera de ser calificados para luego ser inscritos. Este sistema se volvió inoperante, cuando estaban a la espera muchos usuarios por consultar el mismo libro y tomo (Tejada, Marroquín y López, 2005).

Los asientos (registros rotos) por el uso, ajados, ilegibles, adulterados, faltante por extracción irregular o extravíos derivados por uso desaprensivo. La inexistencia en gran cantidad de caso de fuente de reproducción, letras y notas

manuscritas incomprensibles, las mil y una variantes de la inseguridad. Además en los registros con ingreso de gran cantidad de documentos diarios, son notorios y conocidas las dificultades en cuanto a la claridad y deficiencia de la labor, las circunstancias que en el mismo libro existan inscripciones que deben ser calificadas y utilizadas para asientos diferentes, lo cual impide el uso simultáneo para la labor de varios registradores. Hay como una obligación de esperar que termine de trabajarse un documento determinado para poder disponer del libro respecto de asientos ubicados en otra hoja diferente, sin que tenga nada que ver un asiento con otro. Todo esto y la necesidad de celeridad que impone el servicio de publicidad registral el negocio inmobiliario de fines del siglo XX y XXI son sin lugar a dudas las causas del abandono de la “técnica de libros” como medio del llevado de registros, y consecuentemente la pérdida de efectividad de los sistemas personales por sobre los sistemas reales.

Es oportuno señalar la amplia acogida que ha tenido esta técnica desde siempre. Ya en 1889 el Congreso internacional de París de Derecho Registral, declaró que las inscripciones han de ser por inmuebles. Por su parte, el Primer Congreso Internacional celebrado en Argentina en 1972, en la cláusula X de la carta de Buenos Aires recomendó que debía adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral. De lo expuesto, se deduce la decidida inclinación mundial por dicha técnica y se puede concluir afirmando que los países que no lo han adoptado, se han visto obligados a adicionar otros elementos de individualización de los inmuebles, sin perjuicio de mantener el ordenamiento personal. En el caso de Ecuador, la ciudad de Guayaquil adoptó la técnica del folio real informático desde 1998 y la Ley que organiza DINARDAP lo promueve desde el 2010 a nivel nacional. El folio real puede ser llevado por medio de libros encuadernados o en hojas sueltas que al alcanzar un número preestablecido también se encuadernan o bien puede llevarse por medio de carpetas colgantes o en fichas sueltas. En algunos casos en el folio real solo se refleja, además del elemento principal que es la finca, el derecho de dominio y sus variantes utilizándose otros soportes para publicitar las circunstancias de menor trascendencia real.

La utilización de los medios técnicos modernos trae aparejada amplias posibilidades de extender los servicios que presta el Registro, ya en la reducción de los términos del despacho diario de los informes, certificados e inscripciones así como también en la creación de nuevas prestaciones, permitiendo que la publicidad registral dé mayor seguridad a los negocios jurídicos en la etapa de su preparación. Los registros inmobiliarios de Latinoamérica, en su mayoría organizados bajo técnicas obsoletas que responden a otro momento, tienen problemas parecidos en su adaptación y velocidad de respuesta a los requerimientos del actual tráfico jurídico. Un buen número de ellos se enfrenta a la imperiosa necesidad de su organización total. Una planificación ordenada en sucesivas etapas debe ser proyectada, teniendo en cuenta los criterios antes reseñados. Cada paso de la modernización debe tender a mantener el servicio público sin interrupciones y ser culminado antes de iniciar el siguiente tramo de su desarrollo. El excesivo entusiasmo así como la improvisación en la materia, pueden tener gravísimas consecuencias.

El proceso teórico doctrinario del sistema de folio real opera mediante dos registros que se vinculan entre sí, como son el registro predial o de territorio y el registro catastral contemplado en el actual Art. 19 de la Ley Orgánica de DINARDAP. En el primer caso, se enfoca en predios o fincas que se les asigna un número de matrícula que luego es incorporada al folio, seguido de esto se detallan el número de identificación del predio y demás datos importantes del bien, que deben ir sustentadas con el registro del plano oficial autorizado por la dependencia respectiva. Con relación al registro catastral, este contiene la configuración topográfica, linderos, medidas lineales, superficiales, ubicación, naturaleza, segregaciones o desmembraciones de una parte del bien, detallando todos los datos generados del proceso que se hayan derivado sobre el inmueble. La inscripción estará basada en una matrícula y submatrícula, compuesta por números o letras (Tejada, Marroquín y López, 2005).

## **2.2.2. Bases teóricas**

### **2.2.2.1. Registro de Propiedad Inmueble**

El ámbito de la función registral tiene estrecho vínculo con el sistema catastral en los actos jurídicos de transferencia de la propiedad inmueble. El



proceso catastral tiene características administrativas enfocadas a generar información física, jurídica, fiscal o económica de un predio catastral, en lo que la regulación urbanística lo define como terreno o lote individualizado como folio de matrícula inmobiliaria. Con respecto a la función registral, cada folio de matrícula de propiedad inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral en la que describirá las inscripciones que se den lugar. En tales circunstancias, cuando un bien inmueble se divida materialmente o se realice una desmembración proporcional, parcelación, urbanización, o se realice una propiedad por pisos o departamentos, el registrador informará a la oficina catastral para que genere la ficha o cédula correspondiente a cada unidad (Moscoso, 2012).

Definiendo que el Registro de la Propiedad tiene por finalidad inscribir los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se lo puede enfocar en tres cualidades fundamentales que posee: registro de la propiedad como institución jurídica, como oficina y como un conjunto de libros. En el primer caso cumple el rol como organismo encargado de fortalecer la seguridad en el tráfico inmobiliario a través de la publicación del estado jurídico de los inmuebles. Se define como una oficina como la instalación y conservación del mismo en un local adecuado para la seguridad y conservación de los libros quien estará a cargo del registrador. Finalmente como un conjunto de libros comprendiendo a la incorporación ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados, cuyos actos registrables son extendidos en los correspondientes asientos en cada una de las oficinas del Registro de la Propiedad (Tartière, 2012).

El concepto de Registro hace referencia al sentido estricto de la palabra anotación o inscripción que se efectúa sobre un objeto, dando paso al “contenido tangible, externo y gráfico de lo que es el registro”, constituye el conjunto de libros o bases de datos que en los que constan los asientos registrales y que están bajo custodia de los Registros de la Propiedad. El Registro también representa la oficina, lugar o espacio donde se realiza las anotaciones o asientos registrales (Orna, 2013). En el caso del sistema registral en España, la informatización de acuerdo al art. 19 de la Ley 14/2013 dispone que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, se llevarán en formato electrónico a través de

sistema informático según la norma reglamentaria. Este sistema debe permitir que las Administraciones públicas y las oficinas judiciales, en el ejercicio de sus competencias y bajo su responsabilidad accedan a los datos contenidos en el Registro de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Dichos accesos se realizan mediante procedimientos electrónicos, requisitos y prescripciones técnicas establecidas en los Esquemas Nacionales de Interoperabilidad y Seguridad (Jiménez, 2016).

Considerando el concepto del derecho inmobiliario registral en el que varios autores han definido como “aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en concordancia con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales” definición dada por Roca Sastre. Otra definición dada por Hernández Gil es la que representa un “conjunto de normas de derecho civil de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas”. Además Falbo menciona que “es una disciplina jurídica que trata de los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan derechos reales sobre ellos”. Finalmente se resalta una definición más concreta y resumida de Lacruz Berdejo en el que señala que “es el derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales” (Caicedo, 1996).

El Registro de la Propiedad es el instrumento de la publicidad inmobiliaria. Si respecto de los bienes muebles la publicidad y la seguridad del tráfico se cumplen mediante la institución de la posesión, ésta es insuficiente en el caso de bienes inmuebles. En materia de transacciones inmobiliarias es suficiente la manifestación del poder de hecho, la potestad exterior sobre la cosa como manifestación de un derecho real. La posesión basta para legitimar a su autor, de suerte que es la forma reveladora de los derechos reales. No sucede igual con los bienes inmuebles, la posesión no tiene la misma importancia publicitaria, porque su ejercicio, exteriormente, no representa más que una mínima parte de la potestad de hecho que se ejerce sobre el predio. De ahí la necesidad de crear formas especiales perceptibles por los sentidos. Dichas formas son expresiones del

derecho y quien se aprovecha de ellas puede ser considerado, por cualquier tercero de buena fe, como el verdadero titular.

La seguridad de las adquisiciones y transmisiones de inmuebles precisa de una forma especial que recoja con carácter público, los actos referentes a derechos reales sobre fincas. De tal forma que brinde seguridad quien desea adquirir un inmueble o prestar con garantía del mismo, hasta el punto de que le lleve a la convicción de que solo puede perjudicarlo lo que dicha forma revela o manifiesta. El organismo que responde a las necesidades descritas en materia de publicidad inmobiliaria, es el Registro de la Propiedad, único medio eficaz que acredita la preexistencia del derecho, y lo hace realmente público. El Registro de la Propiedad es el órgano de actuación de la publicidad registral, instrumento necesario para la representación documental de las relaciones jurídico-reales inmobiliarias.

El fundamento originario del Registro de la Propiedad es mitigar los riesgos y fraudes de la contratación inmobiliaria proporcionando la información que sus libros registren. Quien conste como titular en el Registro tiene presente la seguridad que esto genera en el tráfico de los bienes inmuebles, porque la inscripción en sí transmitirá la idea de buena técnica jurídica de estar ante el legítimo propietario y por ende con derecho a disponer de la cosa. Su función es efectuar la publicidad informativa, ofrecer la posibilidad cierta de conocer el contenido de los libros, la realidad jurídica publicada de los predios. Los asientos del Registro suponen ser conocidos por todos, producto de las consecuencias jurídicas derivadas de la publicidad independiente que se dé o no del conocimiento efectivo. Por tal razón, el Registro de la Propiedad es público, a diferencia de los registros administrativos o los de Derecho “archivos” que pueden ser secretos por naturaleza en el caso del protocolo notarial (Tartière, 2012).

A través de la inscripción registral, es donde se da a conocer la titularidad y las condiciones del dominio de un bien, cuyo fin es evitar la clandestinidad y facilitar el tráfico jurídico. Analizando el panorama, expresamente la inscripción de bienes atiende intereses particulares, pero a la vez realiza una función de carácter público. Por tal razón, se piensa que el Registro debe ser una oficina

pública administrativa, porque su proceso depende directa o indirectamente del Estado, siendo la inscripción un acto administrativo. Hay quienes también manifiestan, que esta debería ser una dependencia de los tribunales de justicia (Orma, 2013).

#### **2.2.2.2. Técnicas de Registración**

Las técnicas de registración empleada generalmente son según su contenido y según la técnica registral. De acuerdo a la técnica registral estas se clasifican en folio personal y folio real. El Ecuador no tiene un sistema imperante, pues lo que se hace es llevar los libros por su clase, propiedades, gravámenes, embargos y prohibiciones, vinculados unos a otros por los índices que menciona el artículo 24 de la Ley de Registro y 17 del Reglamento de “arreglo de procesos y actuaciones judiciales”, libro índice llevado a mano en la mayoría de los casos. Es necesario establecer que la Ley de Registro en actual vigencia<sup>1</sup>, data del 28 de octubre de 1966 y que a su vez esta ley es una reproducción casi exacta del Reglamento de Registro e Inscripciones que estuvo vigente en el Ecuador desde el 29 de Julio de 1869 hasta el 27 de octubre de 1966, con ligeras modificaciones. Además este reglamento tiene como antecedente las normas establecidas desde el año 1826 por Simón Bolívar para la república de lo que hoy es Ecuador y la pragmática dictada desde España cuando el Ecuador era parte de la Colonia, que respondían al propósito de aquella época.

Las técnicas que se practican en los distintos sistemas registrales, tales como: El folio personal (individualización por titulares); de ordenamiento cronológico (individualización por fechas) combinado con titulares; o de folio real en la que la individualización de los asientos es por inmuebles los que constituyen las unidades básicas de registración, notoriamente superior a las anteriores porque permite la concentración de los asientos referidos a un mismo inmueble, todas estas técnicas responden en general al régimen jurídico que cada país adoptó en la materia.

#### **2.2.2.3. Folio personal**

Mediante esta técnica las inscripciones se efectúan en orden cronológico, organizando alfabéticamente los nombres de los titulares en índices. Por lo tanto,

---

<sup>1</sup> Ley de Registro del 28 de octubre de 1.966

el eje central de inscripción es la persona o titular registral. Sin embargo, este sistema presenta una gran debilidad pues es difícil conocer el estado jurídico de cada inmueble, dado que la inscripción está bajo los nombres del propietario, en donde se conocerá su ubicación pero establecer su situación jurídica será compleja. Esto se ha tratado de solucionar con la existencia de catastro mediante la presentación de planos, pero que no deja de ser complejo por la exigente necesidad de actualizar los datos (Pizarro, 2014).

De alguna manera, se puede decir que el folio personal es aplicado en aquellos países que han seguido el modelo francés y el folio real en los modelos originados en el alemán, o bien distinguido entre los que son meros registros de títulos y los que de alguna forma crean o complementan el derecho real por medio de la inscripción registral. Sin perjuicio de ello, es menester destacar que las técnicas aplicadas en los registros personales se han visto complementadas en los últimos tiempos por un importante avance tecnológico, en el campo de la fotoduplicación, microfilmación y computarización. Esto sin modificar las bases del sistema, le ha dado más posibilidades de acceso a la información que la existente originalmente.

Comenta García Guijarro <sup>2</sup>“que, cualquiera que sea la trascendencia jurídica de la inscripción, factor esencial o mera manifestación de la transmisión del dominio inmobiliario, la representación que este ostenta requiere tres requisitos: identificación legal de la persona, determinación física de la finca y expresión de los derechos de aquellos sobre éste, mediante el título”. Tanto la persona como el título son de difícil determinación, sumamente variables en sí mismos y en el transcurso del tiempo. En cambio el inmueble es seguido por la inscripción independiente de sus titulares y de los derechos que se relacionen con él. Además de ello, las modificaciones que pueden afectarlo en su configuración física mantienen sus raíces perfectamente individualizables, de manera tal que el principio de especialidad, obtiene una clara exteriorización, posibilitando la aplicación y el desarrollo de otros axiomas de la registración.

La representación del inmueble en el registro, se denomina folio real. Su origen es el producto del desenvolvimiento del derecho germánico y se aplica en

---

<sup>2</sup>García Guijarro: Elementos del Derecho Registral.

los países influidos por esa corriente metodológica, extendiéndose a España y por ende a buena parte de Latinoamérica. Respecto a la técnica de llevado del Registro, el “folio real” (fuera de los libros) supera la vieja y tradicional técnica de libros, que por su textura y obligadas remisiones en sus notas marginales vinculatorias, imponía para conocer el historial y estado actual del último dominio inscrito, realizar un verdadero arreglo de libro en libro con las imprecisiones e inseguridades que son precisamente la enfermedad que fulmina de muerte la seguridad y celeridad que debe primar en los registros en los actuales días. Cuando se menciona técnicas de libros, se refiere tanto a los que siguen una “técnica real” como a una “técnica cronológico personal”. No hay países en Latinoamérica que no tenga dolor de cabeza derivado de esa técnica.

Al hablar de folio personal, envuelve el sistema de anotación de los hechos y actos jurídicos basados en la persona que los causa o genera, o sobre quien recae el hecho. Su documentación se basa en el registro de los nombres, apellidos y demás datos del inmueble, en conjunto con las descripciones del bien, titularidades concatenadas de dominio o condominio, título causal, gravámenes, interdicciones y cancelaciones. En el caso del folio real, representa el sistema de actos jurídicos que se generan en función del objeto a registrar. La información se consolidará de acuerdo a la descripción del inmueble, titularidades concatenadas de dominio o condominio, nombres, apellidos, y demás datos del titular y el título causal, gravámenes entre otros datos registrales (Alvarado, 2014).

Todo cambio que se pueda generar en aquellas inscripciones en donde se opera con un sistema de folio personal o manual, se hace complicado, ya que todo cambio que se genere sobre el inmueble se lo debe asentar por separado, en libros distintos, dificultando el seguimiento a las diversas variaciones o cambio que se generen sobre la propiedad del bien, ya que esto obliga a revisar los distintos libros relacionados con el bien, lo que puede generar incompatibilidad en los cambios futuros que se produzcan sobre el inmueble. Para esto se debe recurrir al asentamiento de las inscripciones de manera cronológica, mediante un número de inscripción a cada acto jurídico (Cruz, Palencia y Rogel, 2005).

La innovación de la técnica identificativa del predio registral precisa en la de permitir que la información territorial disponible y la que aún está por llegar

pueda relacionarse con contenido de los libros del Registro de la Propiedad. Se ha demostrado que este sistema es poco operativo en España, en donde la información territorial queda detallada por el nombre del propietario a quien afecta, es obvio que el predio registre su identificación georreferenciado. En este caso España dispone de Geobase, herramienta informática que permite visualizar y representar gráficamente la superficie del predio sustentada en una base cartográfica fundamentada con su correspondiente garantía de exactitud así lo indica (Barbier, 2007).

Las muchas detracciones que se efectúan al sistema de folio personal son respecto a permitir duplicidad de inscripciones son meramente injusta ya que tal efecto no es sólo propia de este método de registro. En los países donde se aplica el folio real se habla de dobles inmatriculaciones de las fincas siendo un problema que igualmente afecta. En el sistema que se aplica en Chile tampoco representa un registro de folio personal, lo que se ajusta es un sistema de registro de derechos sobre inmuebles, con pluralidad de libros, aislados de acuerdo a su composición de sus derechos, que se van formando según el orden en que son aceptados y sancionados por el conservador. Es conveniente aprovechar las ventajas que puedan brindar ambos sistemas y eludir las desventajas que cada uno por sí solo presenta (Astudillo, 2015).

En la ponencia efectuada en el IX Congreso Argentino de Derecho Societario, V Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa celebrado en San Miguel de Tucumán - Argentina, por Tato M. y Mosconi M. (2004) señalan que el Sistema de Folio Real Electrónico puede aplicarse al sistema de registración en la Inspección General de Justicia, el cual podría facilitar un control más eficiente de la documentación presentada, la mutua correspondencia de la información proporcionada, la registración, así como la operación de la información una vez ingresada al sistema. El cúmulo de información que se maneja en la actualidad es superior a la anteriormente ejecutada por lo que suma el cruce de información que se debe realizar con otras instituciones públicas como los juzgados para la comparación de los datos. Además el empleo de herramientas informáticas permite el almacenamiento de datos y facilitar el acceso múltiple a los usuarios instantáneamente, pudiendo

ejercer la búsqueda de la información mediante diferentes parámetros como los propietarios, domicilios, fechas, capital, etc.

#### **2.2.2.4. Folio real**

Entendiendo a folio como un folder, legajo, carpeta, archivo magnético, en el que se almacenarán todas las inscripciones precodificadas con respecto a un bien inmueble. Se debe reflejar en su parte exterior los datos referenciales del bien, titular y demás datos de registración (Ibarra, 1999). El folio real permite concentrar en un sólo soporte todo el historial jurídico del dominio que parte de la descripción del inmueble, su vinculación catastral, y demás precisiones parcelarias con un adecuado sistema numeral de ordenamiento, inscribiendo en el todas vicisitudes y mutaciones habidas a partir del titular de derecho real de dominio con el cual se inaugura el folio real por traslado del inmueble y su titular dominio con todos los gravámenes que hubiera sobre el de los libros, identificando con toda precisión en secciones destinadas especialmente al efecto los gravámenes, derechos reales desmembrados y demás restricciones que le impongan las leyes, como así mismo en un rubro especial, las cancelaciones que de tales episodios genere la realidad jurídica (judicial o extra judicial), y poder presentar en cualquier momento al interesado en la publicidad registral una verdadera cuenta corriente del derecho de dominio, para conocer con precisión el (o los) titular de dominio y su estado jurídico.

Es por ello que se instituye que y cuales documentos han de ser inscribibles quedando los documentos notariales, los judiciales y los administrativos habilitados para tener acceso a ese folio real, siempre que sirvan de título al dominio, derecho real inscribible, asiento practicable o contenga mandato judicial que traiga mutación a una situación jurídica inscrita. Otro de los componentes esenciales que interesa destacar del folio real en los países donde es utilizado, es el asiento que se produce en este soporte registral de la expedición de un certificado, que es obligatorio para el acto notarial, precisamente antes de celebrarse el mismo y como medio de tener a la vista tanto el Notario como las partes contratantes, en qué estado jurídico se encuentra el derecho con el que se va a negociar



De éste modo las partes que celebran el negocio y el funcionario que lo autoriza, no solo toman conocimiento del estado en que se encuentra el derecho en el Registro de la Propiedad, por ejemplo: Respecto del derecho de dominio que se pretende transmitir, sino que además tiene un plazo legal para llevar a cabo todas las formalidades sin temor de las anotaciones o mutaciones del Registro que se pudieren operar en el lapso que media entre el momento que se celebra el acto y el momento en el cual ingresa el documento al Registro para su inscripción. Aunque se consideraba más práctico, eficiente y rápido en sus tiempos, implica la compilación de los documentos hasta formar libros, de tal manera que la información de las inscripciones con relación a un inmueble se encuentra distribuidos en varios documentos que a su vez conforman un libro. Este sistema de folio tiene la cualidad de disponer de la información de los bienes, facilitando la búsqueda de antecedentes registrales para su posterior inscripción (Ibarra, 1999).

El empleo inicial del folio real y luego con la actualización con el medio electrónico ha dado muestras de su efectividad, por lo tanto su aplicación ya no es una novedad. En el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino realizado en Buenos Aires en donde se recomendó la aplicación de la técnica del folio real, más sin embargo, en aquel entonces la posibilidad de que el folio sea electrónico estaba fuera de las perspectivas del derecho registral, de ahí que conforme avanzó el tiempo dadas las circunstancias posteriormente se recomendó emplear el folio real en una versión más moderna (Tato y Masconi, 2004).

#### **2.2.2.5. Folio Real Computarizado**

Los sistemas reales computarizados comúnmente tienen como fin el de integrar la información de los procesos de inscripción en un solo sistema computarizado, espacio en el que se almacena la información sobre la propiedad inmobiliaria, mantenimiento de los mapas catastrales. Además de disponer de la información en el momento oportuno, con las distintas variaciones que se generan sobre un bien inmueble. Son muchas las ventajas que tiene este sistema, tanto desde la parte administrativa de la información como de la parte operativa. Una de las ventajas es que permite la celeridad en los procesos de registro, agilizando las

actividades de forma más efectiva, ahorrando en tiempo y costo para las oficinas registrales (Cruz, Palencia y Rogel, 2005).

Tomando como ejemplo el caso Chileno, el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua implementó el Folio Inmobiliario Electrónico (FIE) el cual consiste en una base de datos con la información jurídica relevante de los bienes inmuebles registraos como de los propietarios o titulares de derechos, ligada a un conjunto de programas informáticos que administra toda la información de manera permanente y eficiente con la finalidad de minimizar el tiempo de pedido de los usuarios y reducir a la vez las probabilidades de error. Si bien en un principio puede demandar exhaustivas horas de trabajo al corto tiempo esto puede representar resultados positivos tanto para usuarios como para quienes gestionan y direccionan el proceso del Registro de la Propiedad. Esto permite a los usuarios con tan solo un clic acceder de manera libre poder verificar las inscripciones relacionadas con un bien determinado, sean del registro de la Propiedad, del Registro de Prohibiciones o hipotecas o incluso documentos anexos como planos de loteo (Astudillo, 2015).

La modernización de la Gestión de los Registros Públicos de Propiedad requieren de la aplicación y ejecución de manuales de organización con la finalidad de evitar la ambigüedad del marco jurídico con la adaptación de los cambios sociales que se generan en el transcurso del tiempo y que necesitan soluciones prácticas mediante reformas ajustadas a la realidad dado el avance de la tecnología y la ciencia informática. La aplicación de sistemas informáticos está diseñados para garantizar la seguridad jurídica, eficiencia y eficacia en los procedimientos registrales, por lo tanto, es imprescindible que los funcionarios estén capacitados para ejecutarlos, confiando en que sus acciones están supeditados a la normatividad registral (IMDERAC, CONAFOVI, SIF, 2008).

Los resultados obtenidos por los países que se encuentran en efectiva aplicación pueden ser calificados como óptimos. Se destacan fundamentalmente las ventajas del llamado folio real, en un breve artículo publicado por la Asociación Registral Argentina, entre las cuales menciona a las siguientes (Olaiz, 1989):

**a) Seguridad.**

Integridad material del soporte de la información: En computación los archivos contenidos en soportes magnéticos son fácilmente reproducibles, entonces las bases de datos pueden copiarse cada día en cintas magnéticas y guardarse en armarios a prueba de incendios, de acciones magnéticas, de derrumbes y de robos.

Resguardo de la información: Los accesos a las bases de datos pueden ser rigurosamente controlados, y de las acciones sobre las mismas pueden quedar claramente registrados sus autores. Esto agrega un importante elemento de seguridad en contra de las intervenciones dolosas.

Seguridad del funcionamiento: No hay posibilidad de fugas de gravámenes. La ausencia de errores en las inserciones en el archivo y la reducción del movimiento de la documentación evitan los errores por pérdidas.

Exactitud en el cálculo de las proporciones: Se asegura el cierre perfecto del cien por ciento de las titularidades de un dominio.

Resguardo del principio de prioridad: Se asegura el perfecto orden de tratamiento de la documentación con la debida atención a las prioridades.

Además el avance tecnológico permite contar con sistemas que brinden completa cobertura minimizando la comisión o incidencia de fraudes inmobiliarios. Como propuesta en el marco legal y registral de Costa Rica clarifica que “el método más óptimo para brindar seguridad a los titulares de bienes inmuebles es el monitoreo de la propiedad en su plano registral”. El monitoreo ejecuta acciones de rastreo de cada movimiento, cambio, correcciones, anotaciones o inscripciones que se realizan sobre una propiedad inmueble que pretendan modificarla en el Registro Público de ese país. Existen sistemas de monitoreo de bajo costo, cumpliendo la labor de vigilancia, revisión diaria con la finalidad de evitar fraudes inmobiliarios, uno de estos programas se denomina “máquina virtual de sistema” el mismo que no obstaculiza las labores rutinarias del Registro Público (Jiménez y Mc Hugh, 2011).

### **b) Velocidad.**

Agilidad de tratamiento en las distintas operaciones registrales: Esta agilidad es una consecuencia de la celeridad con la cual se realizan los procesos y la comunicación de los datos dentro de una computadora. El acceso a un folio no requiere búsquedas manuales ni desplazamiento del soporte.

Disponibilidad inmediata de los antecedentes de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal independientemente de la existencia de otros documentos, mientras estos afectan a la misma unidad funcional: En la vieja técnica del protocolo el ingreso simultáneo de documentos que afectan a inmuebles cuyos antecedentes pertenecen al mismo tomo, condicionan temporalmente el tratamiento de uno de ellos al del otro; y en la moderna técnica del folio real, ocurre lo mismo con la matrícula cero entre distintas unidades funcionales correspondientes a un mismo inmueble de propiedad horizontal. Inmediatez en la edición de informes y certificados.

### **c) Versatilidad.**

Posibilidad de efectuar consultas por diversas claves (titular, número de matrícula, nomenclatura calle y número, etc.), ya sea para obtener respuestas en el visor óptico de una Terminal o a través de una impresora.

Los usuarios pueden ingresar al sistema para realizar cualquiera de las operaciones, que le permita monitorear, conocer el estatus del documento dentro de la institución y cuando esté listo para ser revisado. Además este sistema puede brindar un servicio prepago de consulta electrónica de fincas vía internet, dando opción de consultar datos de cualquier finca que interese. Los notarios también pueden acceder al servicio mediante un registro del correo electrónico en el cual reciben toda la información del Registro cuando los documentos autorizados sean ingresados en la institución por el departamento de cajas o en caso de devolución. Permite la presentación de biblioteca virtual en el que permite a interesados en verificar la situación jurídica de un bien específico entre otras opciones (Solano, 2014).

**d) Ahorro de espacio.**

Reducción del espacio de almacenamiento: Si bien la computadora, con todas sus unidades periféricas, ocupan bastante espacio, éste es mucho más reducido que lo necesario para almacenar los tomos o los folios. Este aspecto es muy importante a la hora de tener en cuenta el crecimiento incesante de los archivos.

**e) Uniformidad.**

Homogeneidad de los asientos: Un sistema computarizado permite tipificar los asientos con gran facilidad y lograr con ello la homogeneidad de la inscripción.

**f) Simplicidad.**

Claridad en la publicidad, tanto en el uso interno como externo: Se logra que la publicidad solo se refiera a la situación vigente del folio, contribuyendo así a la simplicidad de interpretación, sin perjuicio de la información histórica que eventualmente se requiera. Comodidad operatoria: Casi la totalidad de las funciones registrales se pueden realizar desde un escritorio a través de una terminal de video.

Así mismo Ibarra (1999) indica varias ventajas del sistema de folio computarizado, con referencia a las principales variantes a considerar dentro del sistema de los registros públicos. Entre las principales ventajas están la velocidad en la búsqueda de los antecedentes, ya que la información se consolida en un solo archivo, sitio en la memoria computarizada. A diferencia de los folios compilados a través de libros, en donde se deben buscar de libro en libro los antecedentes. Otro factor a considerar es el deterioro de los asientos, en el sistema de folio computarizado tiene un nivel muy bajo, mientras que en la compilación en libros es muy alta. La historia registral del inmueble, se almacena en un solo expediente o folio, mientras que en el de libros reposan en varios libros. En caso de extravío del libro o folio, en el sistema de libros, se pierde un eslabón de la historia del bien, mientras que en el sistema computarizado, se puede perder toda la historia del bien, sin embargo, se cuenta con respaldos electrónicos que garantizan la disponibilidad y seguridad de la información. Finalmente el sistema

computarizado facilita la vinculación de la información con otras instituciones, lo que a diferencia del otro sistema es difícil.

Por lo tanto, en el caso Chileno como lo indica Astudillo (2015) es irrelevante debatir la necesidad de implementar el sistema de registro de folio personal o folio real. El Folio Inmobiliario Electrónico brinda ventajas tanto de uno como del otro sistema, este método permite la búsqueda de propiedades no solo mediante el nombre del titular sino mediante otros datos como la numeración domiciliaria, avalúo fiscal y además permite la búsqueda de inmuebles registrados a nombre de una determinada persona, con la convicción de que aportará el conocimiento de la situación jurídica y de las circunstancias especiales. Este sistema ligado a la digitalización de las inscripciones que efectúan con la aplicación de las firmas electrónica da un logro significativo en cuanto a la modernización. Esta interconexión electrónica permite a los usuarios concurrir a la oficina registral más cercano a su domicilio y consultar inscripciones, índices y demás datos relevantes de las oficinas registrales interconectadas. Cabe indicar que este sistema permitiría a los usuarios desplazamiento molesto, largas esperas y engorros trámites.

En el caso Mexicano, los Registros Público de la Propiedad implementaron nuevas formas de gestión que les permitiera cumplir los nuevos retos que demanda la sociedad y modernización de los sectores inmobiliarios. El sistema registral requiere del uso eficiente de tecnología que les brinde accesibilidad, viabilidad y rapidez en las operaciones garantizando la inviolabilidad de los procesos y de la información. Es importante señalar que la implementación de estos sistemas va vinculados con otros procesos registrales y con cultura organizaciones fundamentadas en un marco jurídico registral. La aplicación adecuada de la tecnología en las oficinas registrales puede otorgar soluciones a las múltiples complicaciones derivadas de las exigencias de los usuarios de los registros (IMDERAC, CONAFOVI, SIF, 2008).

En el caso de Costa Rica, en el 2006 se inauguró la Plataforma de Servicios Digitales (PADI) brindando a los usuarios mediante la aplicación de la tecnología a efectos de dar publicidad a los derechos inscritos, garantizando así la seguridad jurídica del tráfico de bienes inscribibles. Este país cuenta con experiencia en

materia informática de los sistemas de registro, tanto en los procedimientos de inscripción de documentos como de consulta de la información registral. Los resultados que reflejan son la celeridad en el trámite de inscripción de documentos en el Registro ya que más del 90% de las oficinas registrales están al día con la información, esto derivado de la depuración de procedimientos tanto a nivel particular como procesal, con la digitalización de documentos. Guías de calificación y asistencia en la consulta virtual (Sibaja, 2013).

Hay detractores que se oponen a la implementación de este tipo de sistemas, aseverando que las personas perderían su situación laboral dado que ya no serían útiles porque el sistema se encargaría de realizar aquellas tareas que estaban encargados de realizar como la búsqueda, encuentro y traslado los legajos de un lugar a otro. Sin embargo, conforme se adapta este sistema se abren otras posibilidades que se deben ejecutar dentro del sistema como la actualización de datos, realización de estadísticas y estudios con el fin de mejorar continuamente el sistema, organización física del registro, responder consultas de los usuarios, mantenimiento del sitio web con personal del registro, atención al público y telefónica (Tato y Masconi, 2004).

De acuerdo a las conclusiones de los Registradores de España, en el XV Congreso del CINDER celebrado en Fortaleza 2005 señalan que entre las ventajas del Registro electrónico es la minimización de las transacciones y las asimetrías informativas, lo que genera mayor transparencia y confianza, proporciona seguridad al permitir la recuperación de los datos en caso de desastres, la confiabilidad de los datos personales están respaldados por lo que son innecesarias las presunciones legales fundamentadas en la certeza técnica y en la posibilidad de comprobación de hechos con respecto en materia de autoría, integridad, datación, disponibilidad y conservación (REGISTRADORES DE ESPAÑA, 2005).

Entre otra de las conclusiones que manifiestan los Registradores de España es que este sistema es muy valorado para el crecimiento económico al permitir un fácil acceso a la contratación inmobiliaria en general y al empleo de garantías reales en particular. Conduce a proveer a la sociedad “títulos registrales electrónicos” que concatenados con la nueva estructura de la “transacción

inmobiliarias electrónica, pueden provocar una nueva era jurídica, en el que el derecho sea un instrumento significativo para el crecimiento económico”. Finalmente concluyen que el Registro electrónico constituye un instrumento de apoyo contra la pobreza porque pone al alcance de los sectores más frágiles de la sociedad a un bajo costo el uso georreferenciación para la delimitación gráfica de las propiedades, información para la contratación, posibilidad real de contratación electrónica sin intermediación (REGISTRADORES DE ESPAÑA, 2005).

#### **2.2.2.6. Registro de la Propiedad y el Catastro**

El Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, son dos instituciones con finalidades distintas, aunque colaboran entre sí, en el exclusivo tema de determinación de los inmuebles, aproximando la realidad física, el segundo la realidad jurídica que expresa el primero. Extrae la información que elabora del terreno, no jurídico; no son negocios ni situaciones jurídicas las que contienen los actos de levantamiento parcelario o topógrafo, sino situaciones de hecho. Los efectos de la técnica catastral distan mucho de ser típicamente jurídicos ya que no generan publicidad con relación a los terceros y no intervienen en la regulación del tráfico jurídico, finalidad principal del Registro de la Propiedad.

Tanto el Registro Público como el Catastro tienen sus propias funciones, dentro del proceso de inscripciones haciendo necesario su interrelación. Entendiendo que el Catastro es el centro de acopio de la información de predios, mientras que el Registro Público es el centro de recopilación de la información jurídica, ambas deben receptor, legalizar y salvaguardar la información de la propiedad, de ahí su estrecha vinculación. El Registro de la Propiedad no podrá dar tratamiento, si no existe la claridad con respecto a la determinación de los derechos reales del titular sobre un bien, en donde el Catastro puede otorgar una descripción fidedigna de las características físicas del predio de ser necesario. De esta manera, la información que disponga el Registro de la Propiedad será efectiva, con la seguridad de que las características y ubicación del inmueble son reales. El Catastro, contaría con información actualizada de los titulares del predio, información que proporciona el Registro de la Propiedad. Una interrelación eficiente y adecuada reduciría problemas legales que estas



instituciones públicas enfrentan dados por la confusión de la información en cuanto a la titularidad de los bienes inmuebles (Ibarra, 1999).

El catastro extrae la información que elabora del terreno físico, no jurídico; no son negocios ni situaciones jurídicas las que contienen los actos de levantamiento parcelario, sino situaciones de hecho. Los efectos de la técnica catastral distan mucho de ser típicamente jurídicos ya que no generan publicidad con relación a los terceros y no intervienen en la regulación del tráfico jurídico, finalidad principal del Registro de la Propiedad. El Registro de la Propiedad no es prueba material de la existencia parcelaria de un inmueble, como tampoco el croquis o representación gráfica de éste, emergente de un levantamiento territorial, tiene la virtualidad de conferir, constituir u otorgar la adquisición, modificación o extinción de derechos reales.

La coordinación de informaciones entre ambas instituciones permite a las dos mantener, clarificar y determinar con mayor precisión los conceptos de inmueble en el Registro de la Propiedad y de parcela en el Catastro. De donde el intercambio de datos entre el Registro de la propiedad y catastro es útil pero no hace función principal de cada uno de ellos. Razón por la cual no se podría atribuir que por motivos de economía procesal o funcional, de concentración informativa o de similares fundamentos, se pueda incurrir en el tremendo error de unificar bajo la misma conducción el mismo funcionario, la misma estructura funcional y el mismo organismo, actividades tan dispares en lo esencial y ontológico.

Con respecto a la publicidad registral en los dominios de los Registros Públicos de Costa Rica ha permitido que con la modernización de los registros públicos se implementaran sistemas digitales, que permiten procesos más ágiles, tal como menciona Sibaja (2013) con este sistema de servicios digitales las personas pueden acceder a la consulta gratuita de las bases de datos registrales para adquirir y comprobar certificaciones digitales registrales que son aceptadas en instituciones públicas y privadas. Además ejecutaron la creación del registro Inmobiliario con la unión en un solo registro de la parte gráfica y documental de las fincas, es decir “catastro e inmobiliario” permitiendo la unificación del proceso jurídico de inscripción con la parte gráfica real, creándose así el mapa

catastral. De esta manera, desde el punto de vista jurídico del Derecho la publicidad registral de las fincas se contrasta con la parte gráfica del inmueble que es lo que evidencia la existencia de forma material. Es así que hoy por hoy Costa Rica goza de credibilidad en materia de modernización tecnológica registral lo que genera un alto grado de seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria.

El Registro Público ha encontrado en el catastro una herramienta para la identificación y protección de las fincas inscritas, reflejando de forma más acertada la realidad sobre el estado de las fincas. La referencia y demás datos catastrales se incorporan progresivamente a los libros registrales, lo que agiliza la ubicación física de los bienes con la descripción respectiva que garantiza la seguridad del tráfico inmobiliario que constituye su finalidad. En este sentido la referencia catastral ha constituido en un identificador exclusivo de los bienes inmuebles, de carácter obligatorio en los documentos habituales del tráfico jurídico inmobiliario y en el Registro de la Propiedad (Ibiza, 2010).

#### **2.2.2.7. Centralización y Descentralización de los Registros de la Propiedad**

La filosofía de la institución registral responde a la idea de la seguridad jurídica promoviéndola, realizándola y conservándola sobre la base de la función notarial, ambas tendientes a asegurar la paz jurídica. La génesis de la publicidad registral inmobiliaria ha tenido causas diferentes y efectos distintos según los momentos y circunstancias de cada país y las distintas regiones, pero en todos los casos han convergido en un interés común sujetos a los cambios sociales y a la influencia de los avances técnicos jurídicos aplicables al organismo registral.

La institución registral arbitra, modera, cuando no modela los comportamientos humanos jurídicos de las partes (López, 1958). De donde se analiza, a través de un profundo estudio, las consecuencias del desenvolvimiento técnico de los registros aplicando cautelosamente la utilización de la informática, el proceso de la palabra o de la imagen a distancia, la microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, etc. La actitud prudencial que propicia no implica descartar a la utilización de esos medios sino todo lo contrario. Hay que ser decididos partidarios de su instrumentación, pero sosteniendo la conveniencia de su aplicación inteligente, razonada, abarcando todos los aspectos de su

incidencia sobre los lineamientos esenciales de la seguridad jurídica, finalidad asignada a los órganos notariales, judiciales y registrales.

El más confiable es a través del denominado Principio de Rogación, es decir el apoyado en la petición realizada por el usuario del servicio, del cambio de titularidad en el dominio con la transmisión del derecho real, presentación de primera inscripción o realización de subdivisiones o anexiones del inmueble. Si bien esta técnica es la más segura a la vez que requiere el menor costo y disponibilidad del personal, tiene el inconveniente de ser el procedimiento más lento ya que depende del ritmo de las modificaciones en relación directa con la intensidad del tráfico jurídico. Para acelerar el proceso de transformación puede utilizarse simultáneamente con el descrito en el párrafo anterior, el traslado de las situaciones jurídicos registrales vigentes en los protocolos cronológicos a la técnica del folio real, operando de oficio. Este método requiere personal especializado, con amplia experiencia en el manejo de las antiguas inscripciones y anotaciones existentes, para interpretar los asientos en punto a las diversas modalidades que se aplicaron en distintos momentos de la vida de los registros inmobiliarios.

Pero la transformación técnica de un registro no pasa solamente por la aplicación de medios electrónicos, del cambio de ordenamiento personal o cronológico, por el de base real por inmuebles, sino por un análisis claro del volumen operativo del organismo, de la extensión geográfica, en la que presta servicios, de la inmediatez con los centros productores del tráfico jurídico susceptibles de registración, de la cantidad del personal afectado al servicio, de seguridad de la documentación. Todo lo que en conjunto configura, órganos registrales de un volumen tal que traba y algunas veces imposibilita el cambio, o por lo menos lo hace tan lento que perjudica el desarrollo normal de la actividad, con graves riesgos de que se cometa errores u omisiones. Lo expuesto y la necesidad de modernización de muchos registros han llevado a los registradores latinoamericanos a tratar el tema de la descentralización y la desconcentración en los congresos y reuniones profesionales.

En concordancia con la opinión de Villaro (1990) se puede decir que los servicios registrales son centralizados cuando dependen directamente del Estado

en todos sus aspectos: jerárquico, funcional, recursos, responsabilidad, etc. Esta categoría puede a su vez presentar dos variantes: así pueden ser organizados en un centro único con todos sus servicios concentrados en un lugar o pueden desconcentrar su actividad agrupando varios registros en un edificio, atendiendo zonas distintas o distribuir las oficinas registrales en distintos lugares del territorio siempre dependiendo del órgano central (desconcentración interna y desconcentración externa). De la misma manera la descentralización ofrece un aspecto cualitativo y otro cuantitativo. El primero subdividido, en pública es decir aquella que se presta por entes autárquicos, por empresa o entidades públicas y la forma privada de la concepción. En cuanto al aspecto cuantitativo se divide en la misma forma que la desconcentración, dado que puede presentar los mismos supuestos (interna y externa).

El tratamiento del temario centralización y descentralización de los registros inmobiliarios, define con precisión y claridad los conceptos necesarios para encauzar correctamente el tema (Villaro, 1990). Para evitar confusiones al tratar el tema, conviene denominar descentralización a la situación que en doctrina administrativa se conoce como descentralización subjetiva u orgánica, es decir cuando la función registral es presentada por una persona pública o privada distinta del Estado. Y desconcentración, a la que se conoce como jerárquica y burocrática, la que se da cuando la función se presta con dos o más registros, en una jurisdicción determinada. En el primer caso se atiende a la persona que presta la función; en el segundo al número de registros.

Así definida la descentralización es cuestión jurídico política no técnica, ya que atiende a la particular concepción de cada Estado en punto así a ciertos servicios deben prestarse directa o indirectamente y a las características y tradición de cada comunidad. La desconcentración, en cambio, debe analizarse con criterio técnico ya que, en principio, ella implica resolver cual es la dimensión más adecuada de un Registro de la Propiedad con relación a los siguientes aspectos: eficiencia de la prestación; seguridad de los archivos; distancia a que estén ubicados los usuarios por competencia territorial; costos específicos y sociales. Debe distinguirse la desconcentración de algunas formas con las que suele confundir como es el caso de la telegestión o de la temática, supuestos en los

cuales lo que se hace es transmitir datos a distancia, manteniendo la descentralización. Estos supuestos, además son siempre parciales pues dejan sin resolver el tema de los documentos inscribibles que deberán transitar físicamente desde el lugar de su autorización a la sede del Registro.

Como dato de experiencia debe tenerse presente que los registros pequeños son más seguros y eficientes que los grandes, entendiendo como variables para fijar su dimensión las siguientes: volumen de documentos procesados diariamente por el Registro; cantidad de inmuebles comprendidos en la competencia territorial del Registro; extensión geográfica que abarca su competencia y en función de ello, distancia que se encuentran los usuarios. Siendo la función registral inmobiliaria estrictamente territorial, es recomendable que la sede de los registros esté ubicada a distancia razonable de los usuarios. Es necesario e imprescindible que previamente a aplicar el sistema de descentralización, se realice un análisis del tráfico registral, cantidad de usuarios, ubicación geográfica de los registros o delegaciones a crearse, a fin de que en base a todo ello se pueda determinar la conveniencia o no del sistema.

Es aconsejable la creación de una Dirección General que imparta directrices a los responsables de cada delegación o Registros a efectos de unificar criterios, aplicación de técnicas registrales a todo aquello que hace a la tarea de coordinación de las distintas áreas del Registro con su personal y los usuarios del servicio. El procedimiento a seguir para lograr la descentralización deberá estar basado en la realidad registral de cada jurisdicción conforme a su organización en el momento que se pretenda o se considere aconsejable la implementación previa o simultánea de la técnica del folio real. Desde el punto de vista político cada provincia deberá tener en cuenta para iniciar el sistema de descentralización o creación de nuevas delegaciones, las pautas enumeradas precedentemente tendiendo fundamentalmente a tomar en cuenta el aspecto técnico y específico de la actividad registral para brindar la seguridad del tráfico inmobiliario que es imprescindible para el usuario como para el Estado.

#### **2.2.2.8. Medios electrónicos y su impacto en la eficiencia de los servicios**

Muchas de las veces la modernización de las instituciones no es sinónimo de eficiencia, en donde no garantiza la gestión técnica de las operaciones registrales, demostrando que no está conforme a los tiempos modernos en donde el internet, aplicaciones y demás herramientas tecnológicas monopolizan la comunicación en la sociedad actual, quedando atrás el papel y la rúbrica que tiene a ser sustituida por la firma electrónica. Mejorar los procesos técnicamente conlleva realizar eficientemente cada una de las actividades que dé resultados inmediatos a las respuestas de los usuarios. Con estos precedentes el Registro Público de la Propiedad de México en el 2012 llevaron a cabo el Plan Nacional de Desarrollo en el que manifiestan como punto principal el de brindar certidumbre jurídica registral mediante la homologación de los registros públicos a nivel nacional que cumplan estándares internacionales de calidad, servicios, eficacia y eficiencia (Briz y Ortíz, IV).

Las herramientas informáticas que dan soporte al Registro digital y gráfico constituyen instrumentos de gestión y control de los mercados territoriales. Un ejemplo muy particular e innovador fue el caso del proyecto Mertra iniciativa del Registro de la Propiedad de Tacoronte de Tenerife en tema de aguas. Consistía en la suscripción voluntaria del contrato entre el usuario y la empresa proveedora de agua en el que establecen acuerdos concernientes al consumo anual de agua a un determinado precio. Un consumo excesivo al pactado se debía cancelar a la empresa proveedora un precio superior al inicialmente contratado, pero le daba las posibilidades también de comprar el agua a otros usuarios que no hayan consumido a un precio inferior al que deben pagarles a la empresa proveedora. Por otro lado, si se gastaba menos de lo pactado, el usuario recibiría el reembolso correspondiente por los metros cúbicos no consumidos o venderlos a otros usuarios por un precio superior al reembolso de la empresa. En este caso el Registro fue eficiente en dar publicidad a la cuota de cada consumidor y para la transmisión de los derechos sobre el consumo del agua (Arrieta, 2009).

Los Registros Públicos del Perú iniciaron en la década de los noventa la modernización de su gestión, permitiendo una mejora en el servicio público, en los plazos de calificación, originándose nuevos servicios registrales que facilitaron un mejor y mayor acceso a los usuarios. Esto generó que uno de los componentes

de la modernización proviniera de los estándares de gestión del sector privado a través del empleo de la tecnología de la información, lo que condujo a implementar una política pública basada en tecnología de la información con la finalidad de mejorar los servicios. Además este tipo de implementación requiere de complementarlo con la estructura organizativa, según lo especificado en la Carta Iberoamericana de Gobierno Electrónico manifiesta que al ejecutar este tipo de reformas se deben realizarse las correspondientes modificaciones organizativas adecuados a los nuevos modelos de gestión administrativa pública que incite a la constante renovación e innovación de los procesos de gestión (Campos, 2013).

#### **2.2.2.9. Proceso Registral de la Propiedad en El Ecuador**

De acuerdo al Art. 227 de la Carta Magna el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Quevedo se comprometió a desarrollar procesos enfocados a mejorar el servicio a usuarios mediante una sistematización y procesos eficientes en un manual en donde incorpora procesos registrales desarrollados con sustento legal de la base de portafolios de servicios que la entidad ofrece a los usuarios, en este documento describe los procedimientos de inscripción y certificación así como procesos sustantivos de Registros de la Propiedad y Mercantil. El mapa de proceso muestra los procesos de gestión de revisión, de inscripción y de certificación (Alvarado, 2014).

En la fase de revisión el objetivo que plantea es garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. Cumple la función de responsabilidad del cumplimiento de una de las competencias como es de la seguridad jurídica en los procedimientos de registro y de lo que se registra. En la inscripción se activa el cumplimiento del medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos. Y como parte final está la certificación en la que se certifica los movimientos registrales de la propiedad y mercantil, y la que es responsable de dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los bienes o que imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio. La certificación constituye documento público que describe las inscripciones que constan en el Registro de la Propiedad que se despachará a favor de petición interesada ya sea por disposición administrativa u orden judicial (Alvarado, 2014).

Se considera a los Registros de la Propiedad como parte del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, generando armonía entre particulares y juzgados contribuyendo a una paz social, dado a la condición de facilitar transacciones a través de la publicidad de sus documentos y derechos constituidos en ellos según corresponda a cada sistema que se sujeten. Los Registros protegen los derechos de propiedad, clarifican los potenciales contratantes, siendo titulares de cada derecho, por lo que la contratación resulta ágil y segura de acuerdo a la operatividad de cada oficina registral. Esto conlleva que los encargados de los registros tengan formación para cumplir sus funciones, que no solo implica modernizaciones tecnológicas por el hecho que no solo se administran bases de datos en los que se nutren de continuos datos, sino que representan verdaderos custodios de derechos. Las nuevas leyes de registro deben orientarse a una modernización del sistema registral nacional, con el objetivo de brindar publicidad registral con diligencia y seguridad (García, 2009).

## **2.3. METODOLOGÍA**

### **2.3.1. Modalidad, categoría y diseño**

Considerando la naturaleza del tema y los objetivos que se persiguen, así como considerando que no se manipula deliberadamente factores o situaciones relacionadas con el servicio que proporciona en el Registro de la Propiedad, tan sólo se exponen los acontecimientos tal y como se dan en la realidad. La presente investigación que se realizó es de tipo cualitativa y cuantitativa, no experimental, con un enfoque descriptivo - explicativo. Al ser descriptivo, se trató de descubrir e identificar los principales problemas o causas que inciden en el inadecuado proceso de archivación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador.

### **2.3.2. Población**

Para la obtención de la información se analizó el universo que conforman los elementos que operan dentro del sistema de Registro de la Propiedad a nivel nacional. Los Registros de la Propiedad a nivel nacional poseen características



similares pues sus funciones y objetivos son los mismos, a diferencia del sistema de gestión de las actividades internas que realiza cada una. Particularmente en este trabajo, se consideran a la población y muestras a los Registros de la Propiedad habilitados, y por considerar que la información se encuentra sistematizada, y de conocimiento público, se puede deducir de los datos públicos los sistemas de inscripción que aplica cada uno de las oficinas en cada cantón.

La función principal de analizar la muestra es porque permite deducir el análisis de un pequeño grupo para generalizarlo a la población o universo. Es por esta razón, la importancia de la representatividad de la muestra sobre la población que se debe tomar en cuenta que cuantos más elementos se analicen en la muestra, ésta toma mayor importancia al extraer la información. De esta manera, el análisis de la población permitió deducir el sistema de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en el país, y poder proponer un sistema acorde a las nuevas exigencias del entorno, que busca eficiencia, celeridad y seguridad en sus gestiones inmobiliarias.

### **2.3.3. Métodos de investigación**

Se trató de encontrar o identificar las causales particulares para llegar al conocimiento de las causas generales que hacen referencia a los factores que están incidiendo en las labores diarias de los servicios públicos con efectos jurídicos prestados por el Registro de la Propiedad Inmueble, en el mismo sentido conociendo las causas o principios conocidos se llegó a establecer los juicios o consecuencias desconocidas, los métodos inductivos y deductivos afianzaron la necesidad de la exponer recomendaciones para mejorar la gestión de las inscripciones que se llevan a cabo en cada uno de los registros de la propiedad del país, como posible solución y técnica para el desenvolvimiento de los Registros de la Propiedad inmueble.

#### **2.3.3.1 Métodos teóricos**

Mediante la distinción y análisis individual de cada uno de los factores que inciden en la falta de eficacia y celeridad de los servicios que prestan los Registros

de la propiedad, se estableció relaciones comunes que pueden determinar las causas generales del problema y así establecer posibles soluciones. En el mismo sentido, se relacionó hechos aparentemente aislados y formuló una teoría que unificó los diversos elementos que se transformaron en una nueva totalidad como base para aplicar nuevas normas. Por lo tanto, el presente trabajo se enfoca en la utilización de métodos analíticos y sintéticos.

### **2.3.3.2 Métodos empíricos**

Se toma como fundamento la percepción directa del objeto de investigación y del problema, utilizando e identificando información de una fuente directa o primaria como son: Convenciones internacionales, doctrina de expertos en la materia registral, declaraciones de experiencias obtenidas en otros países, sobre el sistema de registración investigado.

### **2.3.3.3 Método histórico**

La aplicación del método histórico, está vinculado al conocimiento de las distintas etapas de los objetos en su sucesión cronológica, para conocer la evolución y desarrollo del objeto o fenómeno de investigación, por este motivo se utilizó este método para remontar a hechos acontecidos que marcaron la pauta lógica del objeto de la investigación. Por lo que se hizo necesario revelar su historia, las etapas principales de su desenvolvimiento y las conexiones históricas fundamentales. Las mismas que permiten tener una visión retrospectiva de los procesos de inscripción y las diferentes técnicas que se llevan a cabo en las diferentes dependencias de los Registros de la Propiedad, tanto a nivel local como a nivel internacional.

### **2.3.3.4 Métodos matemáticos**

La aplicación del método matemático permitió cuantificar las variables objeto de estudio, de esta manera mediante la estadística se tabuló los datos y se obtuvo resultados sobre la proporción que corresponde a cada variable analizada.

### Unidades de análisis

Unidades de observación	Técnica	Población	Muestra
Registro de la Propiedad de Guayaquil	Encuestas	4	5
	Entrevista	1	
Registro de la Propiedad del Cantón Daule	Encuestas	4	5
	Entrevistas	1	
Total		10	10

### 2.3.4. Procedimiento

El trabajo realizado se llevó a cabo mediante la experiencia obtenida como funcionaria de uno de los Registros del Ecuador, verificando a través del día a día las falencias y limitaciones de los Registros del Ecuador, investigando desde los mismos orígenes históricos de los actuales registros de la propiedad inmueble, pues ellos en gran medida son la explicación y han sido el fundamento para realizar la propuesta de dejar a un lado la técnica personal, optando por el folio real como sistema mediante el cual se practiquen las inscripciones de los documentos de transmisión o mutación de los derechos reales inmobiliarios, un resultado en la búsqueda de otro medio de solución para soporte de las labores diarias en favor de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, así como de la calidad en la prestación del servicio.

### 3. CONCLUSIONES

#### 3.1. RESPUESTAS

A continuación se presenta los resultados obtenidos en la encuesta realizada a los empleados del Registro de la Propiedad de los Municipios de los cantones de Guayaquil y Daule de la provincia del Guayas. Además consta la información recopilada a través de las entrevistas realizadas a las autoridades más importantes de ambas instituciones, quienes compartieron sus criterios y opiniones sobre los factores que inciden en la aplicación de los sistemas de registración en el país, así como cuál consideran sería el más eficiente. Finalmente se presenta los resultados obtenidos en la observación efectuada a las instituciones sobre las características de la gestión del sistema de registración.

El cuestionario de encuesta estuvo estructurado por seis preguntas o Ítems enfocados en determinar el sistema de registración que se impone en Ecuador, cómo se materializa, cuál es la calificación que le dan al sistema de registración en Ecuador, cómo contribuye el archivo del asiento registral en orden cronológico a la prestación de los servicios de certificación y de inscripción, los errores más frecuentes en este sistema y cuál es el sistema recomendable que viabiliza la seguridad jurídica inmobiliaria en el país.

##### 3.1.1. Análisis de las encuestas

*Tabla 1. Resultados del cuestionario aplicado a la muestra de empleados sobre los factores que inciden en el proceso de archivación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador.*

No.	Sexo	Ítem 1	Ítem 2	Ítem 3	Ítem 4	Ítem 5	Ítem 6
001	2	1	1	1	4	3	4
002	1	2	1	3	5	2	4
003	1	2	2	1	1	3	4
004	1	2	1	1	3	2	4
005	1	1	4	3	4	1	4
006	2	3	1	1	4	1	4
007	2	1	1	3	4	3	4
008	1	3	1	3	2	1	4

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

### Ítem 1. ¿Cuál es el sistema de registración que se impone en Ecuador?

En el primer ítem se analizó cuál era el sistema de registración que se impone en Ecuador. De los ocho encuestados en el registro de la Propiedad de Guayaquil y Daule se determinó que el 50% considera que el sistema que se impone en el país es el folio real, el 25% considera que el folio personal y otro 25% opina que el folio cronológico. A continuación en la figura CCC se presenta los datos organizados gráficamente.

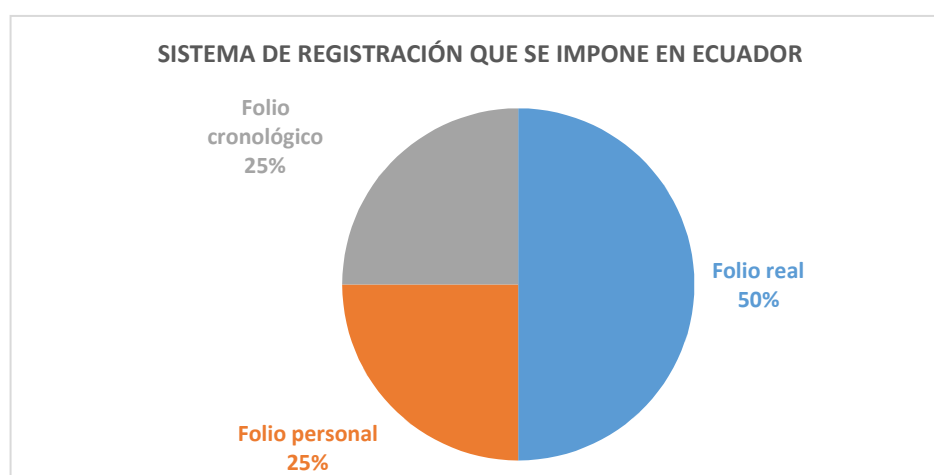


Figura 1. Sistema de registración que se impone en Ecuador.

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

#### Análisis:

Aún se desconoce con exactitud cuántas oficinas del Registro de Propiedad han actualizado los sistemas de registración y de información en el país. La Ley, indica que las oficinas registrales llevarán la información de modo digitalizado, con soporte físico, en la forma determinado por la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y en la respectiva normativa, mediante los sistemas de información cronológica, personal y real. Aunque los encuestados tienen claro el sistema con el cual trabajan, recomiendan una combinación de folio real con folio personal informático el cual les permite ubicar los datos tanto del propietario del inmueble como de la situación del predio registrado en el transcurso del tiempo.

A partir del periodo 2010 se ha implementado en el país modernizaciones en cada una de las oficinas registrales, aplicando procesos y servicios automatizados, con

modernas innovaciones. Es así que mediante las páginas web los usuarios pueden pagar, solicitar certificados y además hacer consultas sobre el estado de sus trámites.

**Ítem 2. El sistema de registración que se aplica en Ecuador se materializa a través de:**

El 75% de los encuestados mencionaron que el sistema de registración que se aplica en Ecuador se materializa por medio de un asiento registral que contiene la información señalada por la Ley. El 13% menciona que a través de un asiento registral que contiene la información que el registrador de la propiedad considera relevante. El 12% indica que a través de un archivo de una copia auténtica. Finalmente ninguno de los encuestados indicó que mediante una transcripción o extracto del documento presentado.

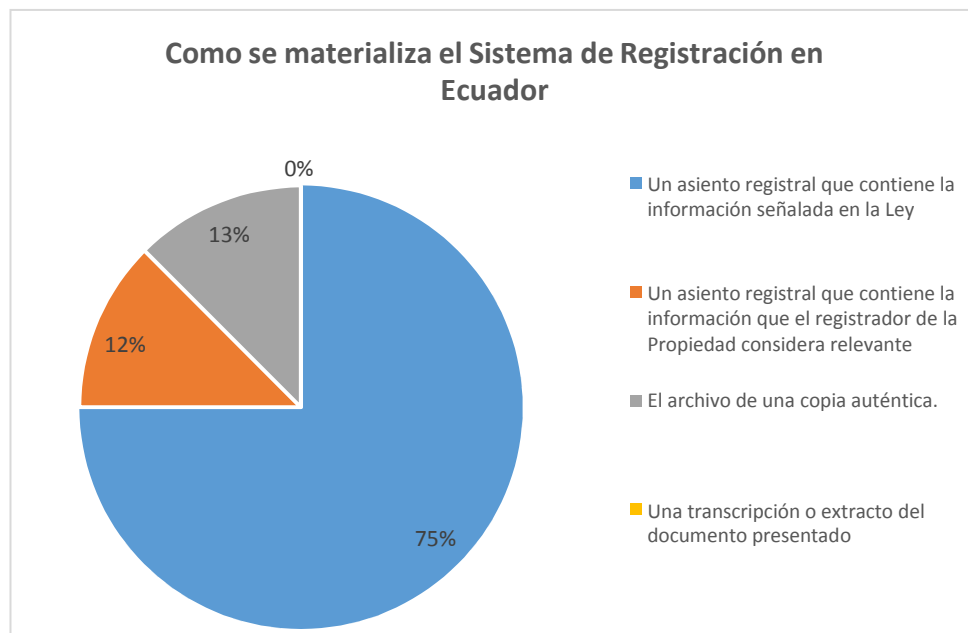


Figura 2. Cómo se materializa el sistema de registración en Ecuador.

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

**Análisis:**

La materialización del asiento que consiste en el extracto del título que permite el acceso al registro el mismo, siendo esencia de la publicidad registral y que representa la expresión formal del acto de inscripción que generalmente se lo realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley. Ante esto la Ley establece que la oficina registral se encargará de la estructuración administrativa del registro y de la coordinación con el catastro.

### Ítem 3. ¿Cómo califica usted el sistema de información que se aplica en el Ecuador?

De la encuesta realizada a los empleados de los Registros de la Propiedad de los cantones de Guayaquil y Daule, el 50% califica al sistema de información registral del país como eficiente, mientras tanto otro 50% es indiferente ante esta interrogante. Nadie consideró al sistema de información ineficiente.

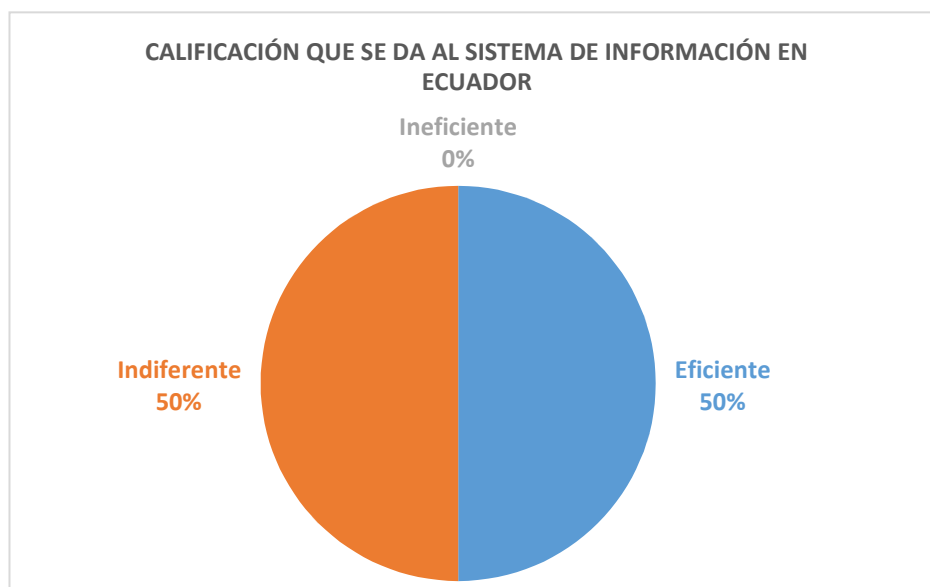


Figura 3. Calificación al sistema de información en Ecuador.

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

#### Análisis:

En el Art. 1 de la Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos indican que el propósito de la ley es garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, su transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías que permitan estar acorde a las modernas exigencias de la sociedad actual. De esta manera, se observa que falta mucho por mejorar el sistema de información que se aplica en el Ecuador, la indiferencia a dar una opinión sobre la situación actual establece que se determinan los factores que impiden lograr tener un sistema de información eficiente en los registros de la propiedad del país.

**Ítem 4. ¿Indique cómo contribuye el archivo del asiento registral en orden cronológico a la prestación de los servicios de certificación y de inscripción?**

Se indagó para conocer cómo contribuye el archivo del asiento registral en orden cronológico a la prestación de los servicios de certificación y de inscripción en el país, por lo que el 37% de los encuestados indicaron que es importante conocer con exactitud la cadena de transmisión de dominio de un inmueble determinado, un 25% considera que es importante porque obliga a consultar todos los libros físicos que contienen asientos registrales relacionados con un inmueble en forma previa a certificar o inscribir, un 13% indica que esto obliga a profundizar la calificación al momento de emitir una certificación registral, otro 13% manifiesta en cambio que no facilita en forma inmediata el conocimiento exacto de la cadena de transmisión de dominio de un inmueble, finalmente un 12% señala que permite emitir una certificación en forma segura.

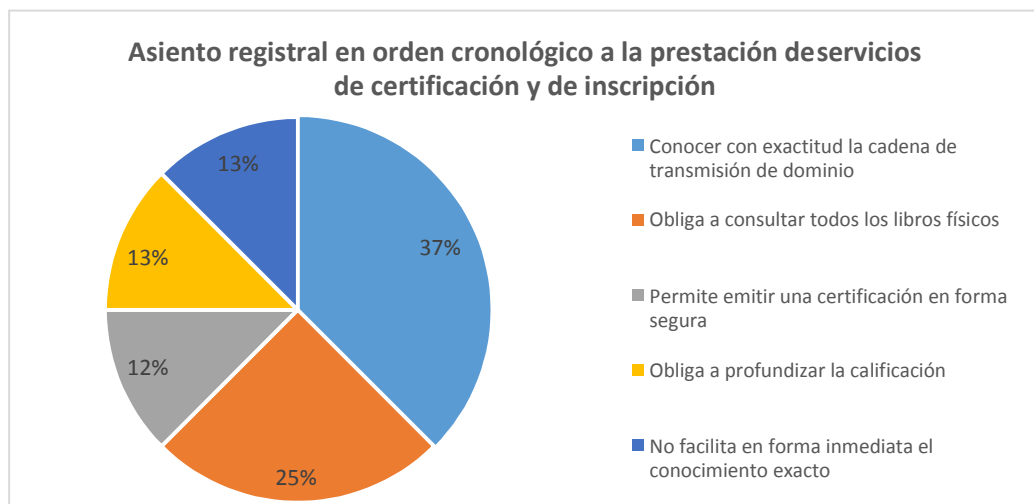


Figura 4. Asiento registral en orden cronológico a la prestación de servicios de certificación y de inscripción.

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

**Análisis:**

Mediante el sistema cronológico la inscripción de los títulos, actos y documentos se lo realiza en un libro índice y un repertorio en donde se asientan los datos del titular, inmueble o mueble, titularidades concatenadas, nombres y apellidos del titular y del título causal los cuales se asentarán en un libro índice y un repertorio como indica la Ley. Sin embargo, este sistema crea varios



inconvenientes que limitan proporcionar una publicidad eficiente y libre de errores, ya que entre uno de ellos esta no conocer con exactitud la cadena de transmisión del dominio, creando confusión.

**Ítem 5. En el sistema de archivo de asientos registrales en orden cronológico  
¿Cuáles son los errores más frecuentes?**

El 50% de los encuestados manifiestan que uno de los errores más frecuentes que se dan en el sistema de archivo de asientos registrales en orden cronológico es el error en la foliación, el 37% considera errores al consignar la información en el asiento registral, finalmente un 13% estima error en la ubicación del asiento registral en el orden correspondiente.

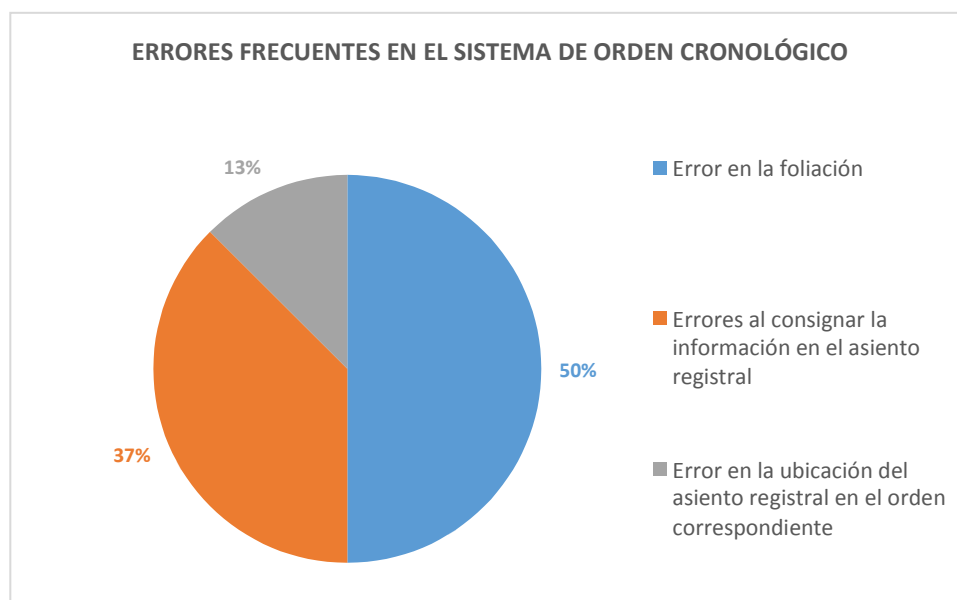


Figura 5. Errores frecuentes en el sistema de orden cronológico.

Fuente y elaboración: Investigación realizada por Abg. Alexandra German (2017).

**Análisis:**

Los errores recurrentes al aplicar un sistema registral cronológico generalmente son al momento de la foliación, lo que representa el acto de enumerar los folios correlativamente en cada unidad documental, errores al consignar la información en el asiento registral y finalmente en la ubicación del asiento registral. Hay que indicar que estos errores eran más frecuentes cuando el sistema de registración no estaba totalmente automatizados. Ahora con las nuevas herramientas tecnológicas estas dificultades se han minimizado. Además hay que considerar que independientemente del sistema que se aplique siempre se debe

cumplir un proceso correcto de foliación en donde la base fundamental es la secuencia ordenada, ubicación correcta de los documentos con respecto al orden original con el que se dio lugar a su elaboración.

**Ítem 6. ¿Cuál es el sistema recomendable que viabiliza la seguridad jurídica inmobiliaria?**

El 100% de la muestra encuestada indicó que el sistema recomendable que viabiliza la seguridad jurídica inmobiliaria en el país es el sistema de información de folio real automatizado o informático. Ninguno de los encuestados mencionó los sistemas de folio real, folio personal o el folio cronológico.

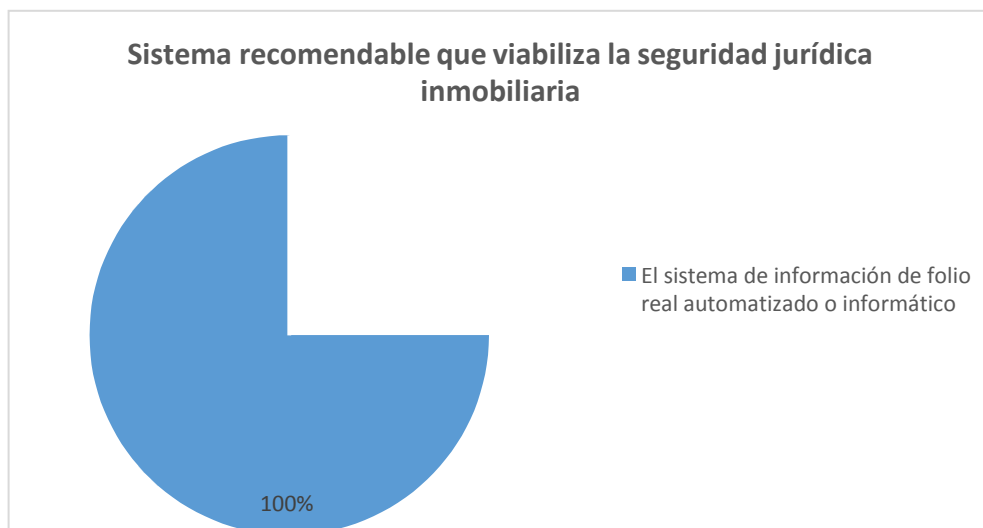


Figura 6. Sistema de registraci3n recomendable que viabiliza la seguridad jurídica inmobiliaria.

Fuente y elaboraci3n: Investigaci3n realizada por Abg. Alexandra German (2017).

**Análisis:**

La Ley establece que el sistema informático tiene como finalidad tecnificar y modernizar los registros de la propiedad, empleando tecnologías de la informaci3n, bases de datos y lenguaje informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros que permitan un manejo seguro de la informaci3n para que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese de manera tecnológica la informaci3n de datos registrados. Adem3s una de las ventajas que brinda los sistemas informáticos es mantener un cruce de la informaci3n con todos los registros con las dem3s

instituciones vinculadas al proceso registral para un control adecuado, brindar servicios ágiles, rápidos y eficientes.

### **3.1.2. Análisis de las entrevistas**

La primera entrevista se la realizó al señor abogado Jaime Alberto Villalva Plaza quien labora en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil como Jefe de Asesoría legal con 22 años de experiencia. A continuación su desarrollo.

#### **1. ¿Por qué el sistema de folio real automatizado garantiza la seguridad jurídica de la inscripción registral?**

El folio real informático recoge la información jurídica de un inmueble determinado que se exterioriza mediante movimientos registrales alineados con relación a cada libro de registro, incluyéndose en el folio real los movimientos vigentes y los cancelados.

Al respecto, en la base de datos del Registro de la Propiedad constan ingresados como movimientos registrales todos los asientos registrales, en virtud de lo cual los datos de los movimientos registrales son los mismos que constan en los asientos registrales que en la práctica aparecen dispersos en varios libros de registro, inclusive de diferentes años.

En este caso, es necesario advertir que la cadena de transmisión de dominio que fue expresión típica de los asientos registrales relacionados unos con otros por medio de las notas de referencia, y que debía ser constatada cada vez que se requería una inscripción o una certificación, ahora aparece almacenada en forma perenne en un **documento informático** denominado *folio real informático* que la mantiene disponible en todo momento, tanto para la actividad registral como cuando sea requerida por el ciudadano.

Por último, el folio real informático que se exterioriza como matrícula inmobiliaria que tiene como elemento distintivo el código catastral y como ficha registral que no tiene ese elemento distintivo al contener en forma perenne la cadena de transmisión de dominio de un inmueble determinado se constituye en una herramienta eficaz para afianzar la seguridad jurídica inmobiliaria.

## **2. ¿Considera que todos los Registros de la Propiedad están en condiciones de realizar el traspaso de un sistema a otro?**

En la ley de Registro que data del año 1966 se impone la forma y las solemnidades de las inscripciones, así como que cada asiento registral debe ser archivado en orden cronológico en el libro de registro respectivo, por ejemplo, si trata de un título adquisitivo de dominio el asiento se incorpora en el registro de propiedades, si trata de un contrato de hipoteca se incorpora en el registro de gravámenes, si se trata de una interdicción el asiento se guarda en el registro de interdicciones, etc.

Siendo esta la situación registral para determinar la titularidad de dominio de un inmueble determinado, los gravámenes, las limitaciones y los impedimentos que los afectan la única forma de hacerlo era con la constatación de la cadena de transmisión de dominio que quedaba representada a través de las notas de referencia puestas en los asientos registrales respectivos.

Sin embargo, la legislación actual impone organizar el Registro de la Propiedad por el sistema de información real o folio real, en virtud de lo cual constituye un imperativo legal y no una simple opción, todo ello en aras de hacer efectivo determinados derechos constitucionales, como son el derecho a la propiedad, el derecho a la vivienda digna, el derecho al buen vivir, el derecho a la seguridad jurídica, el derecho a obtener información veraz y confiable, entre otros.

## **3. ¿Se minimizan las dobles inmatriculaciones con el sistema de folio real?**

Si el folio real que se abre por cada inmueble está relacionado directamente con el código catastral asignado por el organismo competente se reducen una serie de situaciones anómalas que asomaban con la técnica de registración anterior a través de los asientos registrales que aparecían dispersos en libros de registro y comunicados con las notas de referencia, que bien no pudieron ser puestas por descuido al momento de practicarse una inscripción con las consecuencias gravosas para quien adquiriría un derecho confiado en la realidad registral.

Por lo tanto, la llevanza del registro por el sistema de información real o folio real por cada inmueble identificado con el código catastral permite detectar los casos en que existan dobles ventas y sobre todo doble cadena de transmisión de

dominio, y se impide además que esas situaciones se puedan presentar en nuevas inscripciones.

**4. ¿Considera que el conservador de bienes raíces necesita conocer contenidos indistintamente en ambos sistemas de registro para tomar decisiones jurídicas registrales?**

Los sistemas de información impuestos por la legislación actual no son incompatibles, pues cada uno de ellos responden a situaciones jurídicas particulares. En virtud de ello, el sistema de información real se aplicará exclusivamente cuando el objeto de la inscripción sea una cosa, mueble e inmueble, en tanto que el sistema de información personal se aplicará cuando el objeto de la registración sea la persona natural o jurídica sin referencia a un bien específico.

Sin embargo, uno y otro sistema requieren para su realización y eficacia jurídica del folio cronológico para su registración (acta de inscripción, acta de cancelación o anotación marginal), ya sea para que opere la tradición de los derechos reales o para que opere la publicidad que le otorga efectos *erga omnes* a determinadas situaciones jurídicas.

Si ello es así se requiere tener los conocimientos técnicos registrales idóneos para la llevanza y organización del Registro de la Propiedad, a fin de que los servicios registrales sean compatibles con el respecto y ejercicio de los derechos garantizados por la Constitución de la República.

**5. ¿Considera necesario que los Registros de la Propiedad deben mantener los dos sistemas de registro el personal y real para la toma de decisiones?**

Los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos prescriben que el Registro de la Propiedad se organizará a través de los sistemas de información real, personal y cronológica. Pero hay que destacar que ello no es contradictorio ni incompatible, sino más bien complementario y contribuyen a la seguridad jurídica como fin de la publicidad registral.

Al respecto, la regla que se impone será la de abrir un folio real informático por cada inmueble identificado con el código catastral cuando se trata de títulos que contengan actos inscribibles circunscritos a bienes raíces. Sin embargo, existen casos de excepción en que los actos inscribibles no necesariamente están referidos a inmuebles, como por ejemplo, el estado de

interdicción de una persona por las casuales previstas en el Código Civil (demencia, toxicomanía, ebrio consuetudinario, dilapidador), en que se debe cumplir la inscripción aun cuando el interdicto no sea titular de un derecho real sobre algún inmueble; el estado de interdicción del quebrado o del insolvente en que las adquisiciones futuras quedan supeditadas a que el cincuenta por ciento pertenecerá a los acreedores (embargo legal 432 COGEP); la posesión efectiva y el testamento en los casos en que el causante no dejó bienes raíces inscritos a su nombre.

Siendo esta la situación registral, en uno y otro caso el acto de registración se plasma solo por medio de un asiento registral (acta de inscripción, acta de cancelación o anotación marginal) que se archivará (las dos primeras) en la forma tradicional, lo que actualmente ha sido catalogado por la misma Ley como sistema de información cronológica que requiere además del libro repertorio y de los libros índices general y parcial.

Entrevista realizada al señor abogado Demetrio Daniel Molina Echanique quien labora en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Daule (Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Daule como Registrador con 16 años de experiencia. A continuación su desarrollo.

### **1. ¿Por qué el sistema de folio real automatizado garantiza la seguridad jurídica de la inscripción registral?**

En virtud que en él se encuentra compilado los tres “tipos” de folios que establece la SINARDAP, ya que al ser automatizado cuenta la historia de dominio que representaría el folio cronológico; la misma automatización le provee un número a la finca lo que lo identifica y diferencia entre otros inmuebles, con lo cual se cumpliría con el folio real como tal; y al determinarse la historia de dominio del inmueble, se puede verificar las variaciones, modificaciones, transformaciones que el titular de dominio puede hacer al respecto a determinado predio, aunque no se cumple a cabalidad con el folio personal, pero es lo más cercano y comprensible posible que el Registro puede publicitar, ya que resultaría completamente inviable que, en apego estricto a la Ley, se solicite el folio personal, de por ejemplo un municipio o una compañía constructora. Más bien el folio personal se lo podría enfocar más en registros públicos como el civil, aunque

con gran audacia se ha tratado de que cada ciudadano cree su propio folio personal con el ingreso a dato seguro.

El folio real automatizado guarda en un solo número (número de ficha o matrícula inmobiliaria) la identificación del inmueble, su historia y modificaciones (tradiciones, gravámenes, limitaciones al dominio).

**2. ¿Considera que todos los Registros de la Propiedad están en condiciones de realizar el traspaso de un sistema a otro?**

No. Todo dependerá del nivel de formación del Registrador, el empuje hacia la superación de la entidad nominadora (Municipios) y de las políticas del ente nacional directriz (DINARDAP).

**3. ¿Se minimizan las dobles inmatriculaciones con el sistema de folio real?**

Sí, se minimizan. La problemática radicaría en dos aspectos: que el Registrador no aplique la Ley de Registro, en sus artículos 50 y siguientes, lo que conlleva a un vacío de referencias registrales, que no permitirían tener una historia segura del inmueble; y, que el departamento de catastro municipal, no tenga actualizado sus predios y le asigne dos códigos catastrales a un mismo inmueble.

**4. ¿Considera que el conservador de bienes raíces necesita conocer contenidos indistintamente en ambos sistemas de registro para tomar decisiones jurídicas registrales?**

Sí, aunque no incide mayormente la decisión jurídica que se toma en torno a una inscripción. Ya que, la tradición y/o la publicidad del acto o contrato que se inscribirá, o modifica la ficha personal o modifica la ficha real, en todo caso la finalidad del registro se cumpliría constituyendo un derecho o meramente publicitándolo.

**5. ¿Considera necesario que los Registros de la Propiedad deben mantener los dos sistemas de registro el personal y real para la toma de decisiones?**

Sí, aunque sean diferentes estructuralmente, es preciso analizar que debemos de utilizar las herramientas tecnológicas para adoptar ambos folios y blindar la seguridad jurídica, evitando correr el riesgo de la doble inmatriculación, creería que el folio real informático contiene lo mejor de ambos sistemas.

Cito al Conservador de Rancagua Mauricio Astudillo Pizarro: “Por otro lado, concordamos con los autores en cuanto a que no existen sistemas “puros” que no

recojan alguna de las ventajas del otro o minimicen de algún modo las limitaciones del régimen adoptado. “Por lo demás, el sistema chileno tampoco responde exactamente a lo que podríamos entender como método de registro de ‘folio personal’. Lo que efectivamente tenemos en Chile es un sistema de registro de derechos sobre inmuebles, con pluralidad de libros, separados según la naturaleza de tales derechos, los que se van formando en el orden en que los mismos son admitidos y sancionados por el conservador”.

### 3.1.3. Análisis de la observación

Con respecto al proceso de observación se empleó una categorización para calificar cualitativamente determinados parámetros que condicionan el proceso de gestión del servicio del registro de la propiedad en el cantón Guayaquil. Las categorías fueron cuatro:

**A** = Muy eficiente

**B** = Eficiente

**C** = Regular

**D** = Ineficiente

A continuación se presenta los datos recogidos en la matriz, la cual se realizó en las instalaciones del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, durante el mes de abril de 2017.

#	Rasgos	A	B	C	D
1.	Cumple expectativas de satisfacción de los usuarios		x		
2.	Cumple con la entrega de documentos en el momento y tiempo establecido		x		
3.	El sistema de archivación cumple con los requerimientos jurídicos y legales	x			
4.	Cumple con sistema informático ágil y sofisticado		x		
5.	Cumple con una planificación el sistema registral actual		x		
6.	Cumple con proceso de evaluación de la gestión registral		x		

- Se determina que el cumplimiento de las expectativas de satisfacción de los usuarios se cumple de manera eficiente.



- La entrega de documentos en el e momento y tiempo establecido se cumple de forma eficiente.
- El sistema de archivación cumple con los requerimientos jurídicos y legales de manera muy eficiente.
- Se cumple con sistema informático ágil y sofisticado de forma eficiente.
- Se cumple con una planificación el sistema registral actual de forma eficiente.
- Finalmente el cumplimiento con proceso de evaluación de la gestión registral se lo efectúa de manera eficiente.

### 3.2. CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones obtenidas en el desarrollo de la investigación:

- Las técnicas de libros en los Registros del país se realizan mediante los sistemas cronológicos, folio real y folio personal. Anteriormente con las técnicas manuales de registración se presentaban problemas de asientos o registros deteriorados por el uso, ajados, ilegibles, adulterados, faltante por extracción irregular o extravíos derivados por uso desaprensivo. El Registro de la Propiedad del cantón de Guayaquil fue pionero en la modernización registral en el país, iniciando en 1992 un proceso de reestructuración con la creación de una hoja única de registro para cada uno de los bienes inmuebles del cantón Guayaquil, en la que se vincula el sistema de catastro municipal y el del registro de la propiedad, esto con la finalidad de proporcionar seguridad jurídica, transparencia y sostenibilidad a la propiedad de los bienes inmuebles. Sin embargo, son pocos los municipios que están copiando este modelo de gestión dadas las realidades de cada jurisdicción.
- La automatización de los Registros del país ha permitido de que en la cadena de transmisión de dominio que fue expresión típica de los asientos registrales relacionados unos con otros por medio de las notas de referencia, y que debía ser constatada cada vez que se requería una inscripción o una certificación, ahora aparece almacenada en forma perenne en un documento informático denominado folio real informático que mantiene disponible en todo momento, tanto para la actividad registral como cuando sea requerida por el ciudadano. Aunque la automatización ha permitido agilizar los trámites y sobretodo minimizar los problemas por el deterioro de los folios y de los libro de repertorio, inconsistencias en los asentamientos y en las notas marginales, entre otras dificultades, no todos las instituciones registrales han estado en la capacidad de implementar los sofisticados sistemas informáticos, sea por el alto costo de la implementación o porque el volumen de afluencia no amerita tal inversión, lo cual la dependencia considere pertinente seguir manteniendo sistemas manuales con la ayuda de programas informático de menor relevancia.
- La modernización del sistema de información registral en el país se ha

generalizado a todas las dependencias municipales, el sistema de folio real informático ha demostrado ser más eficiente, confiable y seguro. La meta de toda institución registral es brindar servicios más eficientes en el marco del cumplimiento de la Ley, a los actuales momentos este proceso de modernización ha mejorado inmensamente. Sin embargo, es preciso que las dependencias registrales adopten sistemas de gestión registrales que cumplan a cabalidad los principios de eficiencia y seguridad jurídica siempre apegados a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos y que conduzcan a la eficiencia de la inscripción de los documentos de constitución, transmisión o mutación de derechos reales o gravámenes.

### **3.3. RECOMENDACIONES**

- Asumir la responsabilidad de implementar procesos que respondan a las necesidades de los usuarios tal como lo determina la Ley de Registro de Datos Públicos, para que el sistema de gestión de las inscripciones en el registro de la Propiedad garantice la seguridad jurídica inmobiliaria en el país se debe. Dentro de la gestión administrativa de los registros de la propiedad es pertinente que se desarrollen manuales de gestión de cada una de las principales actividades que se dan en las fases de revisión, inscripción y certificación con la finalidad de normar la gestión de la inscripción de la transferencia o la limitación al dominio de bienes inmuebles e inscripciones judiciales.
- Promover que las oficinas registrales de los diferentes municipios del país realicen convenios con otras municipalidades que han iniciado procesos de modernización, en los que han integrado la información catastral y el registro de la propiedad mediante sistemas de conexión informática que permite una actualización de los diferentes movimientos registrales de la propiedad. Además, sería pertinente la colaboración con instituciones académicas como las universidades para iniciar procesos de capacitación y actualización de conocimientos de los empleados registrales sobre materia de sistemas de archivación, mecanismos de seguridad jurídica, gestión de sistemas informáticos entre otros temas de importancia.
- Integrar los sistemas de información catastral y del registro de la propiedad de los bienes inmuebles, adoptando herramientas tecnológicas con sistemas de anotación personal, real y cronológica de hechos y actos jurídicos, con la finalidad de poder blindar la seguridad jurídica, evitando de esta manera correr riesgos de doble inmatriculación. Cumpliendo una de las disposiciones constitucionales establecidas en el Art. 227 de la Constitución en el que compromete a desarrollar procesos enfocados en la satisfacción de los usuarios, con mejoras y procesos eficaces y eficientes. Los procesos de inscripciones en el Registro de la Propiedad basados en un sistema de folio real informático contiene ambas cualidades.

#### 4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarado. (2014). *Manual de proceso registral de la propiedad y mercantil del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Quevedo*. Quevedo: Registro de la Propiedad Municipal del cantón Quevedo.
- Arrieta. (2009). Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías* (19), 59-77. Recuperado el 3 de 03 de 2017, de <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/224379>
- Astudillo. (9 de 01 de 2015). Folio real y folio personal como técnicas de registro inmobiliario. Discusión superada por la tecnología informática. *El Mercurio*, pág. 1. Recuperado el 16 de 03 de 2017, de <http://www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Opinion/2015/01/09/Folio-real-y-folio-personal-como-tecnicas-de-registro-inmobiliario-Discusion-superada-por-la-tecnologia-informatica.aspx>
- Barbier. (2007). Medio Ambiente y Folio Registral. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, 5(12), 29-45. Recuperado el 14 de 03 de 2017, de [https://dialnet.unirioja.es/buscar/documentos?querysDismax.DOCUMENTAL\\_TODO=medio+ambiente+y+folio+registral](https://dialnet.unirioja.es/buscar/documentos?querysDismax.DOCUMENTAL_TODO=medio+ambiente+y+folio+registral)
- Briz y Ortíz. (IV). Los medios electrónicos y su impacto en la calidad de los servicios: El caso del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y el Notariado Mexicano. (F. d. Universidad Nacional Autónoma de México, Ed.) *Amicus Curiae*(3), 1-24. Recuperado el 5 de 03 de 2017, de <http://revistas.unam.mx/index.php/amicus/article/view/25321/24138>
- Caballero. (2004). *Análisis Prospectivo para la Modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Caso Sonora* Edición Única. Monterrey-Mexico: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey. Recuperado el 11 de 09 de 2016, de <http://hdl.handle.net/11285/571969>

- Caicedo. (1996). Derecho Inmobiliario Registral y Registro de la Propiedad Inmueble. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas* (97), 271-306. Recuperado el 21 de 01 de 2017, de <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/436666>
- Campos. (2013). *Estudio de caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos: Factores que permitieron la incorporación de una Política Pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio Público Registral*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú, Escuela de Postgrado. Recuperado el 6 de 03 de 2017, de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/4871>
- Cruz, Palencia y Rogel. (2005). *Efectos jurídicos generados por la implementación del sistema SIRYC, en el proceso de traslado y cambio de matrículas de bienes inmuebles en el registro de la propiedad raíz e hipotecas del departamento de la Libertad*. San Salvador: Universidad de El Salvador.
- García. (2009). La aplicación del derecho a la intimidad en la publicidad registral en la actual legislación ecuatoriana. *Revista de Derecho Público* (2), 271-298. Recuperado el 11 de 03 de 2017, de <http://biblioteca.corteidh.or.cr:8070/alipac/PVNHOLVAWKYITLQMZZXD-00020/find-simple?C1=%28&V1=LA+APLICACION+DEL+DERECHO+A+LA+INTIMIDAD+EN+LA+PUBLICIDAD+REGISTRAL+EN+LA+ACTUAL+LEGISLACION+ECUATORIANA+Tatiana+Garc%C3%ADa+Plaza&C2=%29&F1=WRD&x=70&y>
- Gómez. (2009). El Sistema Registral de la República Dominicana. *Encuentro Internacional de Derecho Notarial, Registral y Catastral* (pág. 8). La Plata, Argentina: Instituto de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Nacional de La Plata. Recuperado el 4 de 03 de 2017, de <http://www.idnyr.jursoc.unlp.edu.ar/index.php/publicaciones/80-doctrina>

- Gonzales. (2011). Constitución y Principios Registrales. *Derecho y Cambio Social*, VIII (26), 22. Recuperado el 3 de 04 de 2017, de <http://www.derechocambiosocial.com/revista026/CARATULA.htm>
- Ibarra. (1999). *Modernización del Registro Público de la Propiedad y el Comercio*. México: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Ibiza. (2010). El Catastro Español en el Registro de la Propiedad. *I Congreso Internacional sobre catastro unificado y multipropósito*, (págs. 1-10). España. Recuperado el 9 de 03 de 2017, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=736643>
- IMDERAC, CONAFOVI, SIF. (2008). *Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad*. México: Instituto Mexicano de Derecho Registral, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y Sistema Integral de Fiscalización. Recuperado el 1 de 03 de 2017, de <http://transparenciapresupuestaria.gob.mx/work/models/PTP/SED/Evaluaciones/CHPF2008/06g005ed07.pdf>
- Jiménez. (2016). La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España. *E-Prints Complutense*, 1-24. Recuperado el 4 de 04 de 2017, de <http://eprints.ucm.es/35416/>
- Jiménez y Mc Hugh. (2011). *Protección de la propiedad inmueble en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad*. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. Recuperado el 6 de 03 de 2017, de <http://ijj.ucr.ac.cr/node/880>
- Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. (03 de 2010). *Suplemento Registro Oficial No 162*. Quito, Ecuador: Registro Oficial.
- López. (1958). Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público, Madrid 1959. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (364-365), 602-658.
- Manzano. (2010). Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica. *Boletín de la Real Academia de Córdoba de Ciencias, Bellas*

*Letras y Nobles Artes*, 49-69. Recuperado el 11 de 03 de 2017, de <http://hdl.handle.net/10396/9262>

Márquez. (2010). Los paradigmas de la gobernanza y transparencia en el derecho registral. *Congreso Internacional de Derecho Registral - Del 24 al 26 de marzo de 2010* - (págs. 1-33). Ciudad de México, Distrito Federal: Coordinación del Programa de Posgrado en Derecho de la UNAM. Recuperado el 14 de 03 de 2017, de [http://www.sitioswwwweb.com/miguel/Paradigmas\\_de\\_gobernanza\\_derecho\\_registral.pdf](http://www.sitioswwwweb.com/miguel/Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf)

Moscoso. (Julio-diciembre de 2012). Derecho y economía de la función pública de registro de bienes. *Revista Prolegómenos - Derechos y Valores*, XV (30), 177-197. Recuperado el 24 de 03 de 2017, de [https://dialnet.unirioja.es/buscar/documentos?query=Dismax.DOCUMENTAL\\_TODO=REGISTRO+DE+LA+PROPIEDAD+Y+SU+SISTEMA+REGISTRAL](https://dialnet.unirioja.es/buscar/documentos?query=Dismax.DOCUMENTAL_TODO=REGISTRO+DE+LA+PROPIEDAD+Y+SU+SISTEMA+REGISTRAL)

Olaiz. (1989). Consideraciones sobre la factibilidad de un registro inmobiliario computarizado. *Asociación Registral Argentina*.

Orna. (2013). “*Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966*”. Quito: Universidad Internacional del Ecuador.

Pizarro. (2014). *Aspectos procesales en la implementación de un Registro Inmobiliario Electrónico*. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Derecho, Centro de Estudios de Derecho Informático. Recuperado el 9 de 03 de 2017, de [http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116032/de-pizarro\\_r.pdf?sequence=1](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116032/de-pizarro_r.pdf?sequence=1)

Pretel. (2003). Sistemas Registrales: La propiedad inscrita como la propiedad protegida. *XIV Congreso Internacional de Moscú* (pág. 16). Moscú: International Property Registries Association. Ipra-cinder . Recuperado el 12 de 02 de 2017, de <http://ipra-cinder.info/congresos-cinder/congresos->



Anteriores-2/xiv-congreso-internacional-en-moscu-junio-  
2003/ponencias- presentadas-en-el-xiv-congreso-internacional/

REGISTRADORES DE ESPAÑA. (2005). El Registro Electrónico. *XV Congreso CINDER* (págs. 1-26). Fortaleza: Registradores de España. Recuperado el 30 de 03 de 2017, de [http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/de\\_Angulo.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/de_Angulo.pdf)

Sibaja. (Marzo-abril de 2013). El Registro de Propiedad Inmueble de Costa Rica: creación y evolución. *Aldea Global* (80), 42-43. Recuperado el 3 de 04 de 2017, de [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=12092&name=DLFE-89982.pdf](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-89982.pdf)

Solano. (2014). *La digitalización en el segundo Registro de la Propiedad*. Quetzaltenango, México: Universidad Rafael Landívar, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Recuperado el 5 de 03 de 2017, de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Solano-Pablo.pdf>

Tartière. (2012). El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La Notaría* (2), 49-66. Recuperado el 01 de 04 de 2017, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4034057>

Tato y Masconi. (2004). El Folio Personal Electrónico en el Sistema Registral Comercial. *IX Congreso Argentino de Derecho Societario, V Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa*, (págs. 591-597). San Miguel de Tucumán, Argentina. Recuperado el 5 de 03 de 2017, de <https://repositorio.uade.edu.ar/xmlui/bitstream/handle/123456789/1080/CDS09040591.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tejada, Marroquín y López. (2005). *Eficacia del sistema de folio real, estrategias de modernización en el registro de la propiedad raíz en el Salvador*. El Salvador: Universidad Francisco Gavidia.

Villaro. (1990). Carácter constitutivo de la publicidad registral inmobiliaria. *V encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta registral, celebrado en México en 1.990*. México.

## ANEXOS

### ANEXO No 1. Cuestionario de entrevista a autoridades.

La siguiente entrevista está orientada a la obtención de información sobre “El sistema de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador”, de manera que se puedan estudiar cómo inciden en la seguridad jurídica inmobiliaria los sistemas de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad. La información que usted proporcione tendrá un tratamiento confidencial, y en ningún caso se revelará ningún dato que conteste en esta entrevista.

¡Gracias por su colaboración!

Firma  
Abg. Alexandra German

Firma del entrevistado

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2017.

#### **Cumplimente en primer lugar sus datos personales:**

Nombre: \_\_\_\_\_

Institución: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Tiempo de experiencia: \_\_\_\_\_

- 1. ¿Por qué el sistema de folio real automatizado garantiza la seguridad jurídica de la inscripción registral?**
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 2. ¿Considera que todos los Registros de la Propiedad están en condiciones de realizar el traspaso de un sistema a otro?**

- 3. ¿Se minimizan las dobles inmatriculaciones con el sistema de folio real?**
  
- 4. ¿Considera que el conservador de bienes raíces necesita conocer contenidos indistintamente en ambos sistemas de registro para tomar decisiones jurídicas registrales?**
  
- 5. ¿Considera necesario que los Registros de la Propiedad deben mantener los dos sistemas de registro el personal y real para la toma de decisiones?**

## **ANEXO No 2. Cuestionario de encuesta a empleados.**

La siguiente encuesta está orientada a la obtención de información sobre “El sistema de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador”, de manera que se puedan estudiar cómo inciden en la seguridad jurídica inmobiliaria los sistemas de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad. La información que usted proporcione tendrá un tratamiento confidencial, y en ningún caso se revelará ningún dato que conteste en esta entrevista.

¡Gracias por su colaboración!

Firma  
Abg. Alexandra German

Firma del encuestado

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2017.

### **Cumplimente en primer lugar sus datos personales:**

Nombre: \_\_\_\_\_

Institución: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Tiempo de experiencia: \_\_\_\_\_

### **1. ¿Cuál es el sistema de registración que se impone en Ecuador?**

- a) El sistema de información de folio personal \_\_\_\_\_
- b) El sistema de información de folio real \_\_\_\_\_
- c) El sistema de información de folio cronológico \_\_\_\_\_

### **2. El sistema de registración que se aplica en Ecuador se materializa a través de:**

- a) Un asiento registral que contiene la información señalada en la Ley \_\_\_\_\_
- b) Un asiento registral que contiene la información que el registrador de la Propiedad considera relevante \_\_\_\_\_
- c) Una transcripción o extracto del documento presentado \_\_\_\_\_

d) El archivo de una copia auténtica. \_\_\_\_\_

**3. ¿Cómo califica usted el sistema de información que se aplica en el Ecuador?**

a) Eficiente \_\_\_\_\_

b) Ineficiente \_\_\_\_\_

c) Indiferente \_\_\_\_\_

**4. ¿Indique cómo contribuye el archivo del asiento registral en orden cronológico a la prestación de los servicios de certificación y de inscripción?**

a) Permite emitir una certificación en forma segura \_\_\_\_\_

b) Obliga a profundizar la calificación al momento de emitir una certificación registral \_\_\_\_\_

c) Obliga a consultar todos los libros físicos que contienen asientos registrales relacionados con un inmueble en forma previa a certificar o inscribir \_\_\_\_\_

d) Conocer con exactitud la cadena de transmisión de dominio de un inmueble determinado \_\_\_\_\_

e) No facilita en forma inmediata el conocimiento exacto de la cadena de transmisión de dominio de un inmueble \_\_\_\_\_

**5. En el sistema de archivo de asientos registrales en orden cronológico ¿Cuáles son los errores más frecuentes?**

a) Error en la foliación \_\_\_\_\_

b) Error en la ubicación del asiento registral en el orden correspondiente \_\_\_\_\_

c) Errores al consignar la información en el asiento registral \_\_\_\_\_

**6. ¿Cuál es el sistema recomendable que viabiliza la seguridad jurídica inmobiliaria?**

a) El sistema de información de folio real \_\_\_\_\_

b) El sistema de información de folio personal \_\_\_\_\_

c) El sistema de información de folio cronológico \_\_\_\_\_

d) El sistema de información de folio real automatizado o informático \_\_\_\_\_

### **ANEXO No 3. Guía de observación.**

Institución:

Fecha:

Lugar:

Departamento:

A continuación se especifica la escala estimativa para la valoración de los distintos parámetros a analizar.

**A** = Muy eficiente

**B** = Eficiente

**C** = Regular

**D** = Ineficiente

<b>No.</b>	<b>Rasgo</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Observación</b>
<b>1.</b>	Cumple expectativas de satisfacción de los usuarios					
<b>2.</b>	Cumple con la entrega de documentos en el momento y tiempo establecido					
<b>3.</b>	El sistema de archivación cumple con los requerimientos jurídicos y legales					
<b>4.</b>	Cumple con sistema informático ágil y sofisticado					
<b>5.</b>	Cumple con una planificación el sistema registral actual					
<b>6.</b>	Cumple con proceso de evaluación de la gestión registral					



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Alexandra Maribel German Gaibor, con C.C: # 1202927842 autor(a) del trabajo de titulación: **“Análisis del Sistema de Archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la Seguridad Jurídica inmobiliaria en Ecuador”**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE 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 graduación 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 graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 31 de mayo de 2018

f. \_\_\_\_\_  
Abg. Alexandra Maribel German Gaibor  
C.C: # 1202927842

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

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Análisis del sistema de archivo de las inscripciones en el registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Abg. Alexandra Maribel German Gaibor		
<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 Posgrado		
<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>	68
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial y Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Registro de la Propiedad, seguridad jurídica inmobiliaria, Ley Orgánica, Registros Mobiliarios		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El objetivo general que se fundamenta la investigación, es en “Analizar el sistema de archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador”. Los objetivos específicos son: Analizar las técnicas de libros de archivo en los Registros del país; analizar la automatización de los registros del país; y recomendar mecanismos o formalidades para implementar sistemas de gestión registrales modernos que este consagrado en la ley y que conduzca a la eficiencia del archivo de las inscripciones de los documentos de constitución, transmisión o mutación de derechos reales o gravámenes. Se concluye que las técnicas de libros en los Registros del país se realizan mediante los sistemas cronológicos, folio real y folio personal. Aunque la automatización la ha permitido agilizar los trámites y sobre todo minimizar los problemas por el deterioro de los folios y de los libros de repertorio, inconsistencias en los asentamientos y en las notas marginales, no todas las instituciones registrales han estado en la capacidad de implementar sofisticados sistemas informáticos, lo cual la dependencia considere pertinente seguir manteniendo sistemas manuales con la ayuda de los programas informáticos de menos relevancia. Es preciso que las dependencias registrales adopten sistemas de gestión registral que cumplan a cabalidad los principios de eficiencia y seguridad siempre apegados a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Datos Públicos y que conduzcan a la eficiencia de la inscripción de los documentos de constitución, transmisión o mutación de derechos reales o gravámenes.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0991538340	<b>E-mail:</b> alexi_german@hotmail.com	
<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>			