



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

**EL SISTEMA INFORMÁTICO DE LA HISTORIA DE DOMINIO DE BIENES
INMUEBLES POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**TRABAJO DE EXAMEN COMPLEXIVO”, PARA LA OBTENCIÓN DEL
GRADO DE MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

AUTOR:

Abg. Gabriel Paúl Hernández Sotomayor

TUTORA:

Dra. María Isabel Nuques Martínez

Guayaquil, 17 de enero del 2020



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Abg. Gabriel Paúl Hernández Sotomayor**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs
Revisor Metodológico

Dra. María Isabel Nuques
Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PhD

Guayaquil, 17 de enero del 2020



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Abg. Gabriel Paul Hernández Sotomayor

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo: “**EL SISTEMA INFORMÁTICO DE LA HISTORIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**”, previo a la obtención del Grado Académico de **Magíster en Derecho Mención 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, 17 de enero del 2020

EL AUTOR

Abg. Gabriel Paul Hernández Sotomayor



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Abg. Gabriel Paul Hernández Sotomayor

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“EL SISTEMA INFORMÁTICO DE LA HISTORIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 17 de enero del 2020

EL AUTOR

Abg. Gabriel Paul Hernández Sotomayor

INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface with the following components:

- Documento:** HERNANDEZ PAUL.docx (D60287771)
- Presentado:** 2019-12-04 13:18 (-05:00)
- Presentado por:** mariusiblum@gmail.com
- Recibido:** teresa.nuques.ucsp@analysis.orkund.com
- Mensaje:** [Mostrar el mensaje completo](#)
0% de estas 24 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes Bloques:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
Fuentes alternativas	
Fuentes no usadas	

96% # 1 Activo **Fuente externa:** <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/public...> **96%**

la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

Esta norma en su artículo 1 precisa la creación de este sistema con la finalidad de mantener y preservar la unidad y la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país. Esta norma tiene también como propósito que todos los registros que se lleven a cabo dentro de este sistema se efectúen de forma especializada, simplificada, integrada y moderna. El artículo 2 literal c de esta normativa precisa que entre los Registros de los Sectores Públicos y que forman el Sistema Nacional de los Registros Públicos se encuentra el Registro de la Propiedad Inmueble que comprende predios, buques, embarcaciones pesqueras, aeronaves, naves, derechos mineros y las concesiones para la explotación de Servicios Públicos CITATION Con94 (I 2058 (Congreso Constituyente Democrático, 1994).

CAPÍTULO DE DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos del estudio de las normas jurídicas, así como la revisión de la legislación internacional, concretamente de los Estados de Colombia y de Perú permiten fundamentar que si es posible y si es procedente impulsar y desarrollar un sistema informático para regular el tráfico jurídico de la historia de dominio de forma tal que esta regulación proceda dentro de un marco de seguridad jurídica. La propuesta en cuestión se puede llevar a cabo a través de la reforma del artículo 24 de la Ley de Registro al que se le puede agregar un segundo inciso en el que se disponga la creación de este sistema con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y el tráfico allí en cuanto a la constatación de la

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme salud y permitirme culminar ésta meta de desarrollo profesional. A mis padres porque con su esfuerzo y voluntad me han enseñado que todo sacrificio tiene su recompensa. A mi novia por la motivación e inspiración diaria a seguir luchando por mis objetivos. A mis docentes de la maestría por los conocimientos impartidos, a mi tutora por el tiempo dedicado a la revisión y dirección del trabajo investigativo y a mis compañeros de maestría con quienes compartí satisfactoriamente éste período académico.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios, a mis padres, a mi novia y a quienes estuvieron siempre junto a mí, en las dificultades que tuvo éste camino para poder lograr el objetivo deseado, mismo que no fue nada fácil y que con esfuerzo se ha cristalizado como una meta más dentro de mi formación académica.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO TEÓRICO	6
El tráfico jurídico de la historia de dominio	6
Derecho civil.....	7
Derechos reales	8
Derecho registral.....	9
Derecho inmobiliario	10
La seguridad jurídica del sistema informático registral	11
Referentes empíricos	16
CAPÍTULO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS	18
Metodología cualitativa	18
Alcance de la investigación	18
Exploratorio.....	18
Descriptivo	18
Explicativo	19
Métodos a utilizar	19
Método jurídico doctrinal.....	19
Método de análisis y síntesis.....	19
Método inductivo deductivo	19
Método exegético jurídico.....	20
Premisas cualitativas	20
Cuadro de categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis (CDIU) ...20	
Criterios éticos de la investigación	21
Resultados	21
Legislación internacional registro de bienes inmuebles	23
Colombia.....	23
Perú	24
CAPÍTULO DE DISCUSIÓN	25
CAPÍTULO DE PROPUESTA	30
Antecedentes de la propuesta.....	30
Finalidad de la propuesta	30
Impacto jurídico.....	32
Impacto social	32
Características de la propuesta	33
Propuesta de reforma del artículo 24 de la Ley de Registro.....	33

Validación para el desarrollo de la propuesta.....	35
CONCLUSIONES.....	36
RECOMENDACIONES.....	39
BIBLIOGRAFÍA.....	41

RESUMEN

El objeto de estudio de esta investigación está constituido por la seguridad jurídica registral. El campo investigativo de la presente investigación es la historia de dominio. Por lo tanto, el objetivo de este documento es fundamentar doctrinariamente como una adecuada construcción de la historia de dominio afecta la seguridad jurídica en el Ecuador, en el ámbito registral. El problema de esta investigación constituye la inadecuada construcción de la historia de dominio al no contar con un sistema informático para el registro adecuado, en especial en cantones más pequeños del Ecuador, siendo que los registros de forma física y manual ocasionan tardanza en la constitución del derecho de propiedad en detrimento de los derechos reales de los usuarios y de la seguridad jurídica. Por lo tanto, en esta investigación se propone elaborar una reforma a la Ley de Registro para la creación de un sistema informático registral de los bienes inmuebles en términos de seguridad jurídica. En cuanto a la metodología se ha aplicado la de carácter cualitativo, en la que se efectúa un análisis de la legislación ecuatoriana e internacional en el ámbito del derecho registral. Sobre los resultados de esta investigación, se establece que la propuesta es factible, considerando que los referentes empíricos y el estudio de legislación internacional demuestran que en otros países se aplica el sistema informático registral integrado, como es el caso de Colombia y Perú.

Palabras clave: Bienes inmuebles, Historia de dominio, Seguridad Jurídica, Sistema informático, Tráfico de bienes inmuebles.

ABSTRACT

The object of study of this investigation is constituted by the legal security of the registry computer system. The research field for the legal traffic of the domain history. Therefore, the objective of this document is to provide a doctrinal basis, since, when the domain history is not properly constructed, legal certainty is affected in Ecuador in the field of registry law. Therefore, the problem of this investigation constitutes the need for the creation of a computer system to adequately record the history of real estate and real estate traffic in real and personal folios, especially in smaller cantons of Ecuador, being that the records in a physical and manual way they cause delay in the constitution of the right of property to the detriment of the real rights of the users and of the legal security. Therefore, in this investigation it is proposed to elaborate a reform to the Registration Law for the creation of a registry computer system for real estate levies in terms of legal security. Regarding the methodology, the qualitative one has been applied, in which an analysis of Ecuadorian and international legislation is carried out in the field of registry law. Regarding the results of this research, it is established that the proposal is feasible, considering that the empirical references and the study of international legislation demonstrate that in other countries the integrated registry computer system is applied as well as in Colombia and Peru.

Keywords: Real estate, Domain history, Legal security, Computer system, Real estate tra

INTRODUCCIÓN

El objeto de estudio está constituido por la seguridad jurídica registral. Este objeto evidencia que en el contexto del traspaso o traslado de dominio de bienes inmuebles es necesario disponer de un sistema de registro de calidad que permita certificar la historia de dominio y que no existen problemas legales que impidan que el traspaso de dominio se pueda constituir de forma pronta y oportuna. Por el contrario, de existir algún tipo de problema que limite o impida el traspaso de dominio, en consecuencia, se deberán subsanar aquellos problemas para que se pueda efectivizar el traspaso de dominio en favor de la persona que pretende hacerse con la propiedad de un bien inmueble. Es así, que dentro de la actividad registral es necesario que los sistemas de registro de traspasos de dominio de bienes inmuebles se actualicen y se alineen de manera más eficiente con las políticas de buen servicio a los ciudadanos que acuden a las dependencias del Registro de la Propiedad para registrar los traspasos de dominio y la nueva titularidad o dominio que recae sobre estos bienes.

Por lo tanto, en esta investigación la descripción y el análisis del objeto de estudio resulta muy importante para comprender sus características e incidencias que tiene como parte del ejercicio efectivo de los derechos reales en el Ecuador. Del mismo modo, debe acotarse que los sistemas informáticos tienen como propósito almacenar la información de los datos registrales de bienes inmuebles. A su vez, este sistema tiene que mantener una actualización y difusión de datos que proceda de forma ágil para procurar la satisfacción plena y efectiva del acceso a la información pública, lo cual es un deber del sistema registral como parte de los derechos fundamentales que se reconocen dentro del marco de la Constitución ecuatoriana.

El campo de estudio que caracteriza a esta investigación dentro del desarrollo del examen complejo está representado por la historia de dominio. Este campo implica que los bienes inmuebles tienen la particularidad o rasgo característico de atravesar distintos procesos de cambio de propietario, por lo que existe una traslación de dominio que requiere ser registrada debidamente para afianzar la legalidad de la constitución del dominio ante el

nuevo propietario. De esa manera, por medio del registro de la traslación del dominio, el nuevo propietario del bien inmueble respectivo estará en aptitud de poder ejercer sobre él los derechos reales que la ley le confiere en relación con el elemento de propiedad.

La historia de dominio tiene por finalidad reconocer cuántas veces un bien inmueble ha sufrido modificaciones en cuanto a su situación jurídica en la que se requiere conocer quiénes y en qué momentos ha tenido distintos propietarios, para de esa manera acreditar un traspaso legal y legítimo de forma tal que se certifique que no se está afectando el derecho de propiedad y de patrimonio de sus dueños anteriores, así como los de terceros. En este aspecto de conocer la historia de dominio de bienes inmuebles, es necesario que exista un registro fiel, ágil y eficiente para que los usuarios del Registro de la Propiedad no tengan problemas relacionados con la subsanación de requisitos legales en cuanto a gravámenes que impidan que proceda el traspaso de dominio, así como el uso y goce del respectivo bien inmueble sobre el que se pretende ejercer el derecho real de propiedad.

Respecto de la delimitación del problema científico, este consiste en la inadecuada construcción de la historia de dominio por no contar con una herramienta tecnológica que permita afianzar la seguridad jurídica de las personas que son parte de las transferencias de dominio. Por lo tanto, al no precisarse esta herramienta, no se puede llevar a cabo un control más exacto y actualizado acerca de la historia de dominio de los bienes inmuebles de parte del Registro de la Propiedad. En efecto, se evidencia que esta institución continúa con la práctica de registros físicos sin disponer de un sistema de datos que permita que se lleve a cabo un seguimiento y actualización de los datos en relación con la identificación real y efectiva de la historia de dominio de bienes inmuebles. Esta situación provoca en algunas oportunidades ciertos retrasos en los actos de transferencia de dominio, concretamente en las compraventas, donaciones, herencias o legados con lo que el traspaso de dominio no se puede ver concretado puesto que se desconoce de forma plena la situación jurídica de los bienes inmuebles.

Tal problema, lo que puede afectar al gozo efectivo de los derechos reales, en este caso para constituir la propiedad de acuerdo con los postulados del Código Civil. Además, se puede constatar que la falta de un sistema informático que permita verificar o corroborar la historia de dominio de los bienes inmuebles de forma fidedigna, ágil y oportuna, aparte

de constituir problemas en la transferencia de dominio, también implica el desconocimiento de los derechos de los ciudadanos a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, tal como está previsto en el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador. Por consiguiente, dentro de un Estado garantista de los derechos fundamentales de los ciudadanos, tal problemática debe ser resuelta mediante una solución eficaz, lo que se propone en el presente tema de examen complejo.

Por lo tanto, de acuerdo con la descripción del problema efectuada en las líneas anteriores se plantea la pregunta de la investigación, la cual expone lo siguiente:

¿La inexistencia de un sistema informático que grabe la historia del dominio en los registros de la propiedad en las ciudades más pequeñas del Ecuador, afecta a la seguridad jurídica?

La premisa de esta investigación está constituida por la fundamentación de los presupuestos de doctrina y revisión de jurisprudencia, así como de trámites en los que no se haya oportunamente comunicado los actos de transferencia de dominio a nivel del Registro de la Propiedad. Del mismo modo, estos presupuestos dan lugar a que se proponga una reforma de la Ley de Registro en la que se establezca la creación de un sistema informático registral de los bienes inmuebles para llevar a cabo los registros de traslado de dominio de bienes inmuebles en las ciudades más pequeñas del Ecuador que no cuentan con un sistema tecnológico.

En el desarrollo de la presente investigación se realiza la formulación del objetivo general y de los objetivos específicos. El objetivo general consiste en fundamentar doctrinariamente como una adecuada construcción de la historia de dominio afecta la seguridad jurídica en el Ecuador, en el ámbito registral. En tanto que, los objetivos específicos comprenden las siguientes acciones: 1) Estudiar y analizar la doctrina relacionada con la historia de dominio y el sistema informático registral. 2) Revisar trámites en los que no se haya informado oportuna y debidamente sobre la situación jurídica y la historia de dominio de bienes inmuebles. 3) Realizar una revisión de legislación internacional que establezca procesos registrales. 4) Indicar cuál es la vía pertinente para realizar una reforma a la Ley de Registro del Ecuador.

En cuanto a los métodos de la investigación se aplican los métodos teóricos y los métodos empíricos. En lo que se refiere a los métodos teóricos, estos métodos se sustentan en el estudio de la doctrina y las normas jurídicas para describir del modo más amplio y eficaz posible las particularidades e incidencias del problema de investigación. En lo que concierne a los métodos empíricos estos se ven representados o caracterizados por la revisión de trámites registrales y por consultas a expertos en derecho registral para tener bases y fundamentos que permitan comprender la realidad del problema y cuál es su posible solución.

La novedad científica de esta investigación está representada por el desarrollo de una propuesta poco explorada dentro del contexto del derecho registral en el Ecuador. Esta propuesta consiste en reformar la Ley de Registro para que se diseñe un sistema informático registral que vincule a todos los registros de la propiedad en el Ecuador para que exista una difusión y publicidad de datos actualizados, ágiles y oportunos en cuanto a la historia de dominio y situación jurídica de los bienes inmuebles que son objetos a traspasos y constitución de un nuevo dominio. El desarrollo de esta propuesta establece como beneficiarios a todos los ciudadanos que sean usuarios del sistema registral en el Ecuador.

CAPÍTULO TEÓRICO

El tráfico jurídico de la historia de dominio

Se considera según la doctrina se interpreta desde la concepción de Peña (2006) que el tráfico jurídico de bienes inmuebles se caracteriza por la negociación habitual o permanente en que una persona vende a título oneroso o transfiere a otra a título gratuito la propiedad de uno o más bienes inmuebles. En consecuencia, esto genera una actividad jurídica que debe ser verificada y registrada, particularmente sobre la transferencia del dominio o propiedad de bienes inmuebles. En este contexto, se establece que “el tráfico de bienes inmuebles implica el cambio de propietarios de los bienes inmuebles que forman parte del mercado” (Martínez, 2004, pág. 31). En tanto que, la historia de dominio representa todas aquellas situaciones que pueden modificar la situación jurídica que constituye o representa a los bienes inmuebles.

Respecto a la doctrina del tráfico jurídico de bienes inmuebles, Moral (2000) realizó la siguiente precisión:

El tráfico jurídico de bienes inmuebles implica un elemento propio del traspaso de dominio de este tipo de propiedades en la que de una constitución de dominio de una persona por primera vez, se puede pasar a constituirse nuevos propietarios en el transcurso del tiempo (p. 41).

Es precisamente en ese transcurso del tiempo, que los bienes inmuebles pueden atravesar por algunas eventualidades que afecten su dominio, tales como limitaciones o restricciones de gravámenes como hipotecas, prohibiciones de enajenar, utilización de servidumbres, entre otras. En tal contexto, las circunstancias en cuestión deben ser registradas o marginadas en los protocolos de registro de historia de dominio y cualquier situación de esta naturaleza debe ser subsanada para que se pueda transferir el dominio sin ningún tipo de inconvenientes. Estos protocolos se caracterizan por ser el instrumento que de forma específica se procede al registro de la historia de dominio de un bien inmueble, y en lo que respecta del tráfico en que se produce la compraventa de este tipo de bienes se

debe proceder a un registro específico de dicho acto que motiva la transferencia de dominio.

Derecho civil

El derecho civil se identifica como una de las ramas del derecho privado que rige o regula las relaciones entre personas, sus bienes, derechos y obligaciones de naturaleza particular (Robles, 2014, pág. 24). El derecho civil se caracteriza por ser de naturaleza privada por cuanto sólo atañe a las relaciones y actos que se celebren entre particulares, siendo que sus efectos o consecuencias únicamente afecten a los derechos y bienes jurídicos de estas personas. En esencia, el derecho civil es una rama del derecho que dirime los conflictos de naturaleza contractual entre las partes, constituidas por personas particulares, por lo cual no existe un compromiso de carácter de repercusión social respecto del litigio de estas personas.

En la perspectiva de Albaladejo y Díaz (2013) se puede interpretar que el derecho civil se encarga de las relaciones jurídicas de las personas particulares. Esta rama del derecho privado tiene como elemento esencial la disposición de vínculos contractuales que emanan de las partes que establecen un compromiso en el cual existen obligaciones jurídicas que deben ser reconocidas dentro del marco de la ley, inclusive, este se encarga de establecer obligaciones en lo que respecta al régimen de cuasi contratos y de cuasidelitos donde existen obligaciones o responsabilidad civil. En ese mismo contexto, los derechos sobre los bienes, en este caso la constitución y la tutela de los derechos reales son parte los componentes que definen el rol que cumple del derecho civil en la sociedad.

Según la apreciación doctrinal de Albaladejo “el derecho civil implica un entramado de relaciones particulares sean estas personas naturales o jurídicas que se deben entre sí ciertas prestaciones reconocidas en derecho y que generan un compromiso de naturaleza contractual-extracontractual y obligacional entre las partes” (Albaladejo M. , 1997, pág. 35). Es en ese contexto, que el derecho civil se encarga de establecer los principios rectores dependiendo el tipo de obligaciones jurídicas que surjan entre las partes en virtud de lo que establezcan las relaciones contractuales y extracontractuales.

Derechos reales

Los derechos reales se caracterizan por constituir, definir y resolver cuestiones relacionadas con la propiedad de las personas en cuanto tengan o posean bienes muebles o inmuebles. En este caso, “los derechos reales son reconocidos como aquellos derechos que emanan de aquellos bienes que sean susceptibles de propiedad o dominio” (Morán, 2014, pág. 21). Estos derechos conceden a una persona particular determinada la propiedad de ciertos bienes conforme lo establecen las normas jurídicas, lo cual garantiza que la persona que asuma dicha propiedad pueda ejercer el ánimo de señor y dueño de aquellos bienes que constituyen un patrimonio para tal persona.

En reseña de Westermann (2008) se analiza su pensamiento doctrinal en que los derechos reales son aquellos que instituyen la propiedad de aquellas cosas que son susceptibles de dominio por parte de personas naturales como personas jurídicas. Los derechos reales recaen en bienes muebles e inmuebles, siendo en el caso de estos últimos que su propiedad tiene un valor de gran importancia por sus adquirentes por cuanto pueden llegar a tener un mayor valor y generar rentas y plusvalía dentro del mercado. En este sentido, los bienes inmuebles son cosas que por su naturaleza configuran un elemento especial de la propiedad, porque generalmente aparte de los derechos de uso y de habitación dan lugar a que se generen rentas en favor de sus propietarios.

En acuerdo a lo que mencionan Morán y Westermann, se considera que los derechos reales por lo general son bienes que pueden ser adquiridos por personas naturales o jurídicas y que además pueden incrementar su avalúo, esto dependiendo de su ubicación, mejoras, regeneraciones que se realicen en el transcurso del tiempo en relación al bien.

Al analizarse la línea doctrinal de los derechos reales, se determina que “son derechos que forman parte de los derechos económicos y patrimoniales de los ciudadanos” (Millán, 2014, pág. 27). Su contenido de carácter patrimonial y económico se atribuye por cuanto los bienes inmuebles que son objeto de estos derechos son los que tienen un valor económico por el hecho de ser bienes negociables dentro del mercado.

Tal como lo afirma Millán, al constituirse los derechos reales como un derecho patrimonial y económico, entonces los derechos reales otorgan cierto valor a los bienes

inmuebles y estos generan ciertas situaciones de tráfico de traspasos de dominio dentro del mercado.

Derecho registral

Respecto de este derecho relativo a la materia de carácter civil, se debe precisar: “El derecho registral es uno de los derechos que se caracteriza por certificar y llevar un registro de los movimientos o transacciones que afecten el dominio de los bienes inmuebles” (Ponce, 2014, pág. 18).. De acuerdo con lo mencionado, esta es la característica principal a su vez que el propósito en esencia del derecho registral, dado que, los actos de constitución o traslación de dominio deben caracterizarse por tener una gama de preceptos concretos que regulen dichas actividades, en este caso estos preceptos son las directrices o mandatos previstos dentro del derecho registral.

El derecho registral se caracteriza por ser un derecho de verificación del estado de dominio de los bienes inmuebles. Este derecho por naturaleza es el que se encarga de diseñar las normas y aplicar el procedimiento para perfeccionar los derechos reales que constituyen la propiedad sobre todo tipo de cosa inmueble. En este caso, al analizarse lo que pensó Magallanes (2016) de esta rama afín al derecho civil de su parte se estimó que el derecho registral es identificado como una rama del derecho civil que se encarga de establecer los protocolos y forma de registro donde se constata la situación jurídica de los bienes inmuebles antes de constituir un nuevo acto que represente dominio o propiedad sobre ellos

Para Blasco (2015) dentro de su respectiva definición conceptual del derecho registral, aportó lo siguiente:

El derecho registral es una rama que se desprende del derecho civil porque a través de sus principios, normas y procedimientos regulados en las leyes registrales se establece como procede el registro de bienes de naturaleza mueble, en especial de los inmuebles dentro del ordenamiento jurídico de un Estado (p. 31)

En consecuencia, el derecho registral precisa algunas prerrogativas para certificar la titularidad del dominio y la legalidad del mismo, tanto en la constitución de la persona que ejerce el dominio por primera vez o quien lo adquiere por compraventa en la que media la transferencia o traslación de dominio. En efecto, este tipo de derecho se encarga de

establecer las directrices y procedimientos para tener la constancia de la concurrencia de las situaciones modificativas del dominio, en este caso de manera puntual respecto de los bienes inmuebles.

Entre algunas concepciones vertidas del derecho registral se plantea la que fue desarrollada por parte de Atienza (2010) quien estableció que esta rama del derecho civil es una forma de legitimar y otorgar el reconocimiento del dominio de bienes inmuebles a determinadas personas naturales y jurídicas que cumplieron con ciertos requisitos exigibles para certificar su legalidad. Por lo tanto, el derecho registral regula aspectos constitutivos y de transferencia de dominio dentro del tráfico de bienes inmuebles dentro del mercado inmobiliario. Dentro de esta consideración, se estima que este derecho implica a su vez ser una disciplina en que se constata y se lleva la estadística, historial o identificación de todos los actos que den lugar a las modificaciones del dominio de bienes inmuebles.

Derecho inmobiliario

Respecto a este tipo de derecho se establece: “El derecho inmobiliario comprende una serie de principios que rigen los actos por los cuales se modifica el dominio o propiedad de los bienes inmuebles” (Gómez, 2011, pág. 41). Evidentemente, el derecho inmobiliario comprende todos los actos que versen sobre las modificaciones de los bienes inmuebles, para mediante sus normas y principios legitimar toda acción que genere una nueva situación de dominio de este tipo de bienes. Los bienes inmuebles tienen como particularidad ser susceptibles de que se ejerza sobre ellos varios traspasos de dominio, por lo que todos los traspasos que tengan estos bienes deben ser registrados.

En la perspectiva de García (2002) se interpreta que el derecho inmobiliario representa todos los presupuestos por los cuales existen las normas que aplican y tutelan la transferencia de dominio como parte de los derechos reales. Estos preceptos se unen con las normas del derecho registral para proceder al registro de las transferencias de dominio dentro de un marco de legalidad y de seguridad jurídica para las personas que son parte del contrato que implica las transferencias de bienes inmuebles. Por consiguiente, el derecho inmobiliario es un derecho que también tutela aspectos contractuales.

En cuanto a la doctrina desarrollada por Sánchez y Sánchez (2017) , estos autores opinaron que el derecho inmobiliario imparte disposiciones y procedimientos por los cuales

se pueden negociar bienes inmuebles y en consecuencia transferir su propiedad o dominio a otras personas que lo adquieren por las condiciones establecidas dentro de dichas normas jurídicas. En el mencionado contexto, el derecho inmobiliario es un derecho que aporta reglas que están encaminadas a preservar o establecer la licitud de las transacciones u operaciones que son parte de las transferencias en que se constituye a un nuevo propietario de un bien inmueble.

La seguridad jurídica del sistema informático registral

Antes de reconocer cómo la creación e implementación de un sistema informático registral contribuye a la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, es necesario reconocer o precisar qué comprende el derecho a la seguridad jurídica, lo que se ilustra a través de algunos postulados de la doctrina. Por lo tanto, para Freyre (2007) de su parte se determinó.

La seguridad jurídica representa una forma de tutela de los bienes jurídicos de la sociedad, por cuanto dentro del ordenamiento jurídico debe generarse normas y procedimientos claros que contribuyan a que tal tutela se manifieste en relación con la protección o satisfacción de varios derechos o bienes jurídicos que son protegidos por las normas creadas por el Estado.

En consecuencia, la seguridad jurídica fundamenta la legalidad y la integridad de bienes jurídicos que no pueden quedar en indefensión sobre todo cuando se estima que todo ciudadano aboga por la tutela de sus derechos, por lo cual debe existir un orden que sólo puede ser otorgado por las normas jurídicas. Este principio implica la solidez normativa y la aplicación de las normas dentro del ordenamiento jurídico, en la que toda situación de controversia o de petición de derechos se determina por pautas establecidas jurídicamente de forma previa.

Respecto de la seguridad jurídica de acuerdo con la Corte Constitucional (2014) en su Sentencia N° 031-14-SEP-CC, se precisa el siguiente criterio:

(...) Crea un ámbito de certeza y confianza ciudadana respecto de las actuaciones de los poderes públicos, pues se garantiza a las personas que toda actuación se realizará acorde a la Constitución ya una normativa previamente establecida, que será aplicada únicamente por las autoridades competentes para el efecto. Esta garantía constitucional debe ser entendida, por tanto, como uno de los deberes fundamentales del Estado y, en consecuencia, corresponde

a los jueces brindar, en todo momento, la certeza al ciudadano respecto de las actuaciones que, en derecho, se efectúan en cada momento procesal.

La seguridad jurídica de acuerdo con este criterio emitido de parte de la Corte Constitucional precisa que existe un elemento de certeza que debe ser conocido y asumido por la ciudadanía, puesto que la Constitución establece que las normas jurídicas establecen pautas claras que no pueden ser afectadas por ambigüedades, sea por el sentido confuso de otras normas o por ciertos actos jurídicos que tengan como efecto el perjuicio o no satisfacción de los derechos fundamentales de los ciudadanos. En consecuencia, la seguridad jurídica es un principio de tutela de derechos que debe ser garantizado por los distintos entes y servidores públicos, de forma tal que todo ciudadano esté consciente que se está propiciando el debido trato a sus derechos.

Del mismo modo, la Corte Constitucional (2014) estableció este otro argumento respecto de la seguridad jurídica, por lo tanto, determinó en la sentencia N.º 135-14-SEP-CC que respecto del derecho a la seguridad jurídica se consideró:

(...) Tiene como fundamento esencial la existencia de un ordenamiento jurídico previamente establecido, cuya observancia y correcta aplicación debe darse en los casos concretos por parte de las autoridades correspondientes, teniendo en cuenta que ante determinados supuestos fácticos la solución que se obtenga dentro de la normativa aplicable debe ser uniforme respecto de casos con presupuestos similares, pues este constituye un estándar de satisfacción de la seguridad jurídica... De esta manera, a través del derecho a la seguridad jurídica se pretende otorgar certeza a los ciudadanos respecto a la aplicación del derecho vigente y, en cuanto al reconocimiento y previsibilidad de las situaciones jurídicas; por lo tanto, las autoridades investidas de potestad jurisdiccional están en la obligación de aplicar adecuadamente la Constitución y demás normas jurídicas en los procesos sometidos a su conocimiento.

La seguridad jurídica, se fundamenta en el carácter previo de las normas, las que deben ser reconocidas y acatadas de parte de las autoridades públicas, las cuales dentro de las mismas normas jurídicas se encuentre la solución al problema en la que exista la controversia sobre el reconocimiento o vulneración de un derecho. En este mismo sentido, la seguridad jurídica es un medio de respeto de parte de la ciudadanía en cuanto al ordenamiento jurídico y procedimientos establecidos para el ejercicio de la tutela de diversos derechos de carácter fundamental, puesto que la seguridad jurídica no solamente

debe ser apreciada desde una connotación legalista o normativa, sino también desde la perspectiva de un enfoque social del derecho.

En otras palabras, según Kelsen (1995) al parafrasear su criterio, la seguridad jurídica implica la existencia de un conjunto de normas y de procedimientos claros, específicos, conocidos y comprensibles para los ciudadanos, en especial para aquellos quienes forman parte de un proceso o de realización de determinados trámites. Es así, que la seguridad jurídica se fundamenta a través del conocimiento de las normas jurídica. El elemento de conocimiento implica el hecho que se reconozca la existencia de un orden positivo, lo que conlleva a que se puedan establecer o determinar ciertos actos que se rigen por medio de normas específicas para el efecto, lo cual da lugar al derecho positivo.

De acuerdo con otros criterios de doctrina, se precisó que “la seguridad jurídica es una garantía que el ordenamiento jurídico debe ofrecer a sus ciudadanos para el respeto y tutela efectiva de sus derechos, tanto en contextos administrativos como de carácter judicial” (Palma, 2017, pág. 57). Según el mencionado autor, la seguridad jurídica es una garantía de la adecuada interpretación y aplicación del derecho para resolver una situación en la que se demande la afectación de derechos, esto de forma que no se altere el sentido y el espíritu de las normas dentro del ordenamiento jurídico, en especial en cuanto a la subordinación de estas normas a lo que establece la Constitución. En este mismo sentido opinó Díez (2014) manifestado que la seguridad jurídica es el respaldo que tienen los usuarios dentro de las instancias administrativas y judiciales para que se cumplan con los procedimientos en las formas que están pautadas dentro de las normas jurídicas para garantizar el debido proceso, la equidad, la justicia y la transparencia de forma tal que no se afecten los derechos de los ciudadanos.

Una vez definida qué es la seguridad jurídica, se debe reconocer cómo se manifiesta el principio de la seguridad jurídica aplicada por medio de la implementación de un sistema informático registral. Este principio se caracteriza porque la información de los usuarios debe estar a su alcance sin complicaciones a su acceso para los trámites que requieran hacer tanto en instituciones públicas como privadas. Por lo tanto, de acuerdo con este principio, debe aplicarse el criterio de la publicidad de la información en la realización de los datos públicos de los usuarios. En doctrina, también corresponde acotar que “La publicidad

consiste en acreditar la existencia y la accesibilidad de los datos a sus titulares como parte de los derechos fundamentales, dado que la información puede versar sobre su patrimonio o datos personales, debiendo garantizarse su acceso” (Reinoso, 2011, pág. 24).

Por lo tanto, para satisfacer la consigna expresada en las líneas anteriores, se precisa que la incorporación de medios tecnológicos resulta importante, porque con el avance de la tecnología se supone que los datos requeridos por su respectivo titular deben estar a su alcance o acceso de forma más pronta y oportuna. De acuerdo con lo dicho, de esta manera se podrá optimizar el principio de seguridad jurídica, a su vez que la realización de los actos registrales, puesto que existe una conexión desde el punto de vista del cumplimiento de los mandatos del principio de publicidad, del derecho registral, así como de la seguridad jurídica.

En tal contexto, se considera que “al existir la tecnología, el registro e información de datos debe resultar más ágil y eficaz, formando parte de un buen servicio a los ciudadanos, a nivel público o privado elevándose esta consigna a una categoría de derechos constitucionales” (Silva, 2015, pág. 37). El uso de la tecnología favorece el derecho de registro y de información, puesto que evidentemente, que en términos de progresividad y tutela efectiva de derechos, todo lo que contribuya a mejorar el ejercicio de estos derechos, se puede considerar como un aspecto evolutivo en la defensa y garantía de los derechos constitucionales.

La Constitución de la República del Ecuador se caracteriza por ser un instrumento eminentemente garantista. De acuerdo con esta concepción se estima que “un ordenamiento jurídico es garantista no sólo en cuanto a los preceptos que reconozcan derechos fundamentales, sino que existan los medios o herramientas que permitan el cumplimiento adecuado y efectivo de dichos derechos” (Bazán & Bidart, 2003, pág. 64). Es por este motivo que la información registral debe ser garantizada en cuanto a la facilidad de acceso eficiente, pronto y oportuno, dado que un adecuado servicio público indudablemente forma parte de los derechos constitucionales existentes dentro de un Estado.

La implementación de un sistema informático registral en efecto trata de contribuir con la seguridad jurídica de los ciudadanos que requieren de un adecuado derecho de

acceso a la información que requiere para la realización óptima de sus trámites registrales. Es por tal motivo que, en consideración de otros postulados de doctrina, “la seguridad jurídica puede apuntalar el régimen de realización o celebración de los trámites registrales por medio de un conocimiento real y pertinente de la situación jurídica de bienes inmuebles” (López, 1995, pág. 35). Es en este contexto que se determina que la seguridad jurídica juega un papel fundamental en lo relacionado con el tráfico de bienes inmuebles. Evidentemente, este rol fundamental está vinculado por tener la certeza suficiente de cómo se está llevando el trámite de registro de la historia de dominio de bienes inmuebles, así como también en lo relacionado con la transferencia de dominio, esto por cuanto se requiere conocer si se están aplicando los procedimientos adecuados y previstos por la ley, de ese modo, se estará afianzando el principio de seguridad jurídica.

De la misma manera, autores como Ehrenberg y Pau (2003) el tráfico de bienes inmuebles precisaron que para que este procedimiento se lleve de forma correcta, se requiere de un adecuado registro, por lo cual no puede pasar inadvertido. Desde el despunte de la tecnología y de la creación de bases de datos los registros físicos y manuales son cada vez menos recurridos y obsoletos. Si bien es cierto, no son inútiles pero los usuarios requieren de medios más rápidos y eficaces tanto para que se almacene su información, así como para consultarla. Esta misma consigna se ve desarrollada en la crítica de Juárez (2016) quién precisó que la información de tráfico de bienes inmuebles se genera con mayor volumen en comparación a décadas pasadas, por lo que los registros inmobiliarios son más frecuentes y con más datos por almacenar y para ser presentados a los usuarios, siendo que los registros físicos no se dan abasto y es necesario aplicar y ofrecer a los usuarios en cuestión los registros informáticos para que se conozca de mejor manera el estado de los bienes inmuebles, cuya situación jurídica se da a conocer de manera ágil y clara, lo que abona a la satisfacción del deber de cumplimiento de la seguridad jurídica registral que debe ser implementada por los registros de la propiedad.

Para la opinión de Méndez (2008) al interpretar su criterio, la seguridad jurídica registral garantizada a través de medios o de plataformas tecnológicas es una condición que se impone en la actualidad para que se lleve eficientemente la publicidad contractual o extracontractual para el cumplimiento de la titulación registral. Esto obedece a la necesidad

existente de generar escenarios o contextos más favorables para la constitución de los derechos de dominio o propiedad sobre los bienes inmuebles. Es así, que para Navares (2016) se supone que el dominio es un elemento que en el marco de la seguridad jurídica depende inexorablemente de mejores procedimientos de registro de los derechos reales.

Referentes empíricos

Estos referentes están constituidos por los resultados y premisas principales de otras investigaciones teóricas. Entre estos referentes, se cuenta con la investigación de Gualpa (2014) quien propone que dentro de las competencias del Registrador de la Propiedad se debe a más de lo que dice el artículo 11 de la Ley de Registro dar cabida a la creación de un folio real informático a través de la ficha registral la cual se puede imprimir a través de un sistema. En consecuencia, se estaría imponiendo el deber de que el Registrador de la Propiedad vele por la integridad de los datos públicos que se encuentren en sistemas informáticos y digitales. Del mismo modo, le compete a dicho funcionario el velar y garantizar el correcto funcionamiento de los sistemas informáticos, de los cuales también se debe garantizar su migración.

En la investigación de Orna (2013) se propone la adopción de un sistema de folio real informático a través de una reforma al texto de la Ley de Registro. El propósito de este planteamiento está caracterizado por la unificación y estandarización de los procedimientos para el archivo de documentos y protocolos de asientos registrales a nivel del territorio ecuatoriano. De esta manera, mediante esta propuesta, se establece una mejor coordinación de los sistemas informáticos de catastro, inclusive, se lograría un mayor nivel de compatibilidad y de adhesión a los procedimientos previstos por la Ley de Registro con las disposiciones del ordenamiento jurídico ecuatoriano, concretamente en relación con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

En el desarrollo de esta investigación la propuesta en cuestión apunta a que la implementación de los folios informáticos contribuya a la celeridad y la eficiencia en la prestación del servicio registral en el país. De la misma manera, esta propuesta está encaminada a propiciar el afianzamiento de la seguridad jurídica en materia registral por cuanto se trata de generar un mecanismo de inscripciones de registro y de acceso a la información en términos de prontitud y de precisión en la información para no complicar

los trámites registrales en favor de la ciudadanía. De la misma manera, e trata de garantizar una mejor tutela en cuanto al ejercicio de los derechos reales que forman parte del historial de dominio y del tráfico de bienes inmuebles en el territorio nacional.

CAPÍTULO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS

Metodología cualitativa

En el desarrollo de esta investigación procede el empleo de la modalidad cualitativa, dado que en esta investigación se han empleado recursos de doctrina y de normas jurídicas que sirven de fundamento para el análisis y el estudio de los aspectos más relevantes del problema de la investigación. En especial, se trata de comprender los aspectos constitutivos del objeto de estudio de la investigación caracterizado por la seguridad jurídica registral, así como de los relacionados con el campo de estudio de este examen complejo representado por la historia de dominio. Por lo tanto, en el desarrollo de esta investigación se trata de comprender cuáles son los elementos que motivan o justifican que se establezca una reforma a la Ley de Registro para que lleve a cabo la creación de un sistema informático registral en beneficio de los usuarios de los distintos Registros de la Propiedad en cantones pequeños del Ecuador.

Alcance de la investigación

Exploratorio

Esta técnica de investigación está vinculada con el análisis de las normas jurídicas que guardan relación con el objeto y el campo de estudio. Por consiguiente, se trata de investigar y de comprender los aspectos más relevantes con lo atinente a la historia de dominio, así como en lo relacionado con el sistema informático registral, de forma tal que se cuente con los presupuestos necesarios de conocimiento que indiquen o evidencien las formas más adecuadas para llevar a cabo el desarrollo de la propuesta de esta investigación de examen complejo. En este contexto de la investigación, lo que se trata es de buscar y hallar los mecanismos más adecuados para la elaborar la solución al problema.

Descriptivo

El empleo de este tipo de estudio tiene su sustento en la revisión y análisis de los trámites registrales en los que no se haya oportunamente comunicado acerca de la situación

jurídica de un bien inmueble. Esta descripción mediante estos instrumentos mencionados permitirá determinar la existencia de la realidad del problema y que es necesario diseñar una solución pertinente. En consecuencia, esta técnica dará como resultado llegar a una mayor aproximación a la solución del problema de la investigación.

Explicativo

En este aspecto de la investigación, se lleva a cabo el análisis e interpretación de las normas jurídicas para que estas sirvan de instrumento de demostración y comprensión del marco jurídico donde se suscita el problema y dentro de las normas de dicho marco proponer la solución respectiva en torno a las situaciones prácticas del registro y notificación del historial de dominio de los bienes inmuebles en el Ecuador. Para que se pueda llevar a cabo esta tarea es necesario conocer el marco del derecho registral en el país, así como los derechos que se ven vulnerados cuando no se actúa con eficiencia dentro del procedimiento registral.

Métodos a utilizar

Los métodos a utilizar dentro de la elaboración de la presente investigación son los siguientes:

Método jurídico doctrinal

El empleo de este método está caracterizado por conocer cómo los postulados o los axiomas de la doctrina ejercen influencia dentro de las normas jurídicas y del ordenamiento jurídico en general.

Método de análisis y síntesis

Este método demuestra las dimensiones del problema, además de ofrecer las posibles soluciones de acuerdo a las incidencias que se derivan del mismo en cuanto a la afectación ocasionada a determinados objetos y/o personas.

Método inductivo deductivo

La aplicación de este método establece el estudio y la formulación de premisas que parten desde lo específico hasta lo general y viceversa.

Método exegético jurídico

Este método consiste en el estudio, análisis e interpretación del texto literal de las distintas normas jurídicas que forman parte del problema para que a través de ella se formule una solución apropiada.

Premisas cualitativas

Forman parte de estas premisas los presupuestos de doctrina y de normas jurídicas que determinan los presupuestos de validez para proponer el diseño y la implementación de un sistema informático registral para el tráfico de bienes inmuebles en el Ecuador dentro de un contexto de seguridad jurídica.

Cuadro de categorías, dimensiones, instrumentos y unidades de análisis (CDIU)

El desarrollo de este cuadro está representado por el objeto de estudio que forma parte de las categorías de la investigación. En este caso la seguridad jurídica registral, es el elemento que se debe conocer y por el cual se propone la reforma de la Ley Registral en el Ecuador. En tanto que el campo de estudio es la historia de dominio, el sistema informático registral se propone como alternativa de solución al problema jurídico establecido en el texto de esta investigación.

Los instrumentos de la investigación están representados por el análisis documental de las normas jurídicas, los que a su vez constituyen las unidades de observación. Estas unidades de observación representan las normas jurídicas y los artículos que son parte del problema de la investigación y de donde se pretende obtener los fundamentos por los cuales se apliquen las propuestas de solución pertinentes.

Tabla 1

Métodos empíricos

Categorías	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de análisis
La seguridad jurídica del sistema informático registral	El tráfico jurídico de la historia de dominio	Análisis de documentos	Constitución de la República del Ecuador Artículo 66.25
		Análisis de precedentes Registrales	Ley de Registro Artículos 24
		Revisión de legislación comparada	Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos Artículos 3, 5 y 12.
			Dos expedientes o trámites de consulta de historia de dominio Colombia y Perú

Elaborado por: Abg. Gabriel Paúl Hernández Sotomayor

Criterios éticos de la investigación

En la presente investigación se garantiza la confidencialidad de la información obtenida, así como la obtención de la misma con los debidos permisos y autorizaciones respectivas para ser incorporadas como instrumento documental que permita demostrar la existencia de la problemática que es abordada en la presente investigación.

Resultados

El artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador establece el derecho fundamental del acceso a bienes y servicios públicos y privados de calidad, los

que deben proceder con un criterio de eficiencia, eficacia y buen trato (Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador, 2008). Del mismo modo, se puntualiza que la información en relación con estos servicios debe proporcionarse de forma adecuada y veraz respecto del contenido y de sus características. Por lo tanto, se considera que este derecho es de vital cumplimiento de parte del sistema registral por cuanto en el Ecuador se puede apreciar que es una problemática del servicio público llevar un adecuado y eficiente procedimiento de registro y de actualización de información, la misma debe ser entregada a los usuarios de forma óptima de forma tal que no ocasione retrasos y perjuicios en las gestiones o trámites que deben realizar para consolidar un derecho.

En este caso puntual, el derecho que se trata de hacer efectivo es el derecho de propiedad, el mismo que puede verse afectado en los casos que no exista una información real, veraz y oportuna cuando se presenten casos de descuido en la actualización de la información sobre la actualización de la situación jurídica respecto de la historia de dominio y de posibles afectaciones, restricciones o gravámenes que impidan la transferencia del dominio de un bien inmueble y que este acto pueda ser inscrito debidamente por el Registrador de la Propiedad. Por lo tanto, al generarse esta situación, se puede convenir en que se está incumpliendo con este derecho fundamental o constitucional de los ciudadanos que requieren de una atención y satisfacción oportuna respecto de los registros y la información concerniente a sus bienes inmuebles que constituyen su patrimonio.

El artículo 24 de la Ley de Registro establece que es necesario que se lleve un índice alfabético de los títulos o de los documentos que se inscriban cada año. Esta medida se irá llevando a la práctica en la medida que se haga efectivas las inscripciones de dominio. Estas inscripciones al tenor de esta norma deberán contener los datos personales o generales de ley de las personas interesadas, así como el tipo de actos o contratos suscritos entre las partes, la lo que se suma la denominación del inmueble en cuestión y el número de inscripción asignado.

De acuerdo con lo dispuesto por este artículo, la Ley de Registro establece que debe existir una actualización de los registros sobre el historial o situación de dominio de los bienes inmuebles. Sin embargo, desde los presupuestos de la mencionada norma jurídica

se precisa que no existe un sistema que evidentemente registre y garantice de forma efectiva la actualización de datos dentro del sistema registral. Por lo tanto, el hecho de llevar en la práctica esta actualización a través de un sistema físico retrasa las tareas y aparte genera retrasos en los trámites de los usuarios. Es por este motivo, que se requiere de un sistema informático para que los datos exigidos de acuerdo con el artículo 24 de la mencionada ley, se lo pueda hacer de manera rápida y efectiva para evitar retrasos e inconvenientes en los trámites registrales de los usuarios respecto a las consultas, cambios, eliminación de gravámenes y transferencias de dominio de bienes inmuebles.

Del mismo modo, las normas antes enunciadas, deben guardar concordancia los artículos 3, 5 y 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos por cuanto se trata de un asunto obligatorio que los registros en que consten contratos entre las partes, en este caso de transferencia de dominio sean registrados dentro de un protocolo para dicho efecto. La información registral debe ser pública y accesible para las partes para garantizar la transferencia de los contratos celebrados, en este caso que implican la transferencia de dominio. Por consiguiente, tal publicidad debe llevarse a cabo por medios tecnológicos para garantizar un mayor y mejor acceso a la información de carácter registral (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2014).

Legislación internacional registro de bienes inmuebles

Colombia

En Colombia existe la Ley 1579 de 2012 que expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. De acuerdo con esta norma, se establece en su artículo 1 que el Registro de la Propiedad Inmueble es un servicio público prestado por el Estado. El artículo 2 literales a, b y c de esta norma precisa que esta entidad sirve de medio de tradición de dominio de bienes raíces y otros derechos reales según el artículo 756 del Código Civil. Del mismo modo, se da publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. Igualmente, esta entidad tiene la facultad de revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

En tanto que, el artículo 6 de esta norma precisa la “unificación del sistema y los medios utilizados en el Registro de Instrumentos Públicos”. De acuerdo con esta norma y

el mencionado artículo, la información histórica que forma parte de la situación de los bienes inmuebles debe ser unificada por medio de medios magnéticos y digitales mediante el uso de nuevas tecnologías para que esta se vea garantizada y asegurada, a su vez que sea tratada con celeridad y eficiencia en todo el territorio colombiano a través de una base de datos para que en línea se ofrezcan los servicios correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble (Diaro Oficial, 2012).

Perú

En el Perú existe la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Esta norma en su artículo 1 precisa la creación de este sistema con la finalidad de mantener y preservar la unidad y la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país. Esta norma tiene también como propósito que todos los registros que se lleven a cabo dentro de este sistema se efectúen de forma especializada, simplificada, integrada y moderna. El artículo 2 literal c de esta normativa precisa que entre los Registros de los Sectores Públicos y que forman el Sistema Nacional de los Registros Públicos se encuentra el Registro de la Propiedad Inmueble que comprende predios, buques, embarcaciones pesqueras, aeronaves, naves, derechos mineros y las concesiones para la explotación de Servicios Públicos (Congreso Constituyente Democrático, 1994).

CAPÍTULO DE DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos del estudio de las normas jurídicas, así como la revisión de la legislación internacional, concretamente de los Estados de Colombia y de Perú permiten fundamentar que si es posible y sí es procedente impulsar y desarrollar un sistema informático para regular el tráfico jurídico de la historia de dominio de forma tal que esta regulación proceda dentro de un marco de seguridad jurídica. La propuesta en cuestión se puede llevar a cabo a través de la reforma del artículo 24 de la Ley de Registro al que se le puede agregar un segundo inciso en el que se disponga la creación de este sistema con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y el tráfico ágil en cuanto a la constatación de la historia del dominio, consulta y levantamiento de gravámenes y traspaso de bienes inmueble en el Ecuador.

La propuesta de reforma del artículo 24 de la Ley de Registro resulta necesaria porque en el Ecuador no existe, y por lo tanto resultaría beneficioso y productivo el diseño y la implementación de un sistema informático registral para que cumpla con las finalidades antes descritas. Esta necesidad de reforma se ve respaldada desde los propios aspectos constitutivos de la norma de la Ley de Registro. En este caso, la ley en cuestión data de 1966 con ciertas reformas que datan por última vez del año 2014, pero que, sin embargo, mantienen las estructuras y procedimientos que son anticuados en comparación con los tiempos actuales en los que el empleo de medios o plataformas tecnológicas son primordiales e imprescindibles para prestar un adecuado servicio público a los ciudadanos usuarios del sistema de derecho registral en el país.

Como se apuntó en las líneas precedentes, el registro del tráfico de bienes inmuebles no puede llevarse con normas y procedimientos de hace más de cincuenta años, lo que evidencia no solo un retraso en la legislación registral del Ecuador, sino que también lo refleja en los procedimientos en que se debe proceder al registro, verificación, modificación o actualización de datos de registro de los bienes inmuebles para conocer su realidad jurídica y qué actos pueden afectar su historial de dominio. Por lo tanto, en la realidad práctica, existe un descontento por parte de los ciudadanos puesto que estos deben

realizar trámites en el Registro de la Propiedad sin que estos puedan ser atendidos de forma pronta, oportuna y eficiente. Es en este aspecto que se plantea y a su vez se afirma el estado de necesidad en que la incorporación de un sistema informático a nivel notarial resulta imperativa para proceder a los actos de registro, modificación y traspaso de bienes inmuebles.

En relación con lo expresado líneas arriba, los usuarios del sistema registral enfrentan la problemática que desean inscribir el dominio de un bien inmueble para proceder a su registro y que así se constituya la traslación o transferencia del dominio, configurando el elemento o presupuesto de la tradición para que se constituya un derecho real, en este caso la propiedad en favor de la persona quien pretende realizar la inscripción. No obstante, en este proceso se suelen presentar dificultades que están representadas por limitaciones de dominio, restricciones o imposiciones de gravámenes que no son comunicadas oportunamente a las partes que participan del proceso de compraventa de un bien inmueble afectando así a la tradición del bien en cuestión.

En este caso, los registros de la propiedad son responsables por no haber tenido un registro actualizado que no le permitan a las partes conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles en cuestión de forma oportuna. De la misma manera, esta situación puede ocurrir en una jurisdicción cantonal específica como a su vez en varios lugares donde se pretendan inscribir propiedades, lo que limita este proceso puesto que no existe un formato o sistema integrado en que se pueda conocer el estado o situación jurídica de los bienes a nivel nacional. Esto en la práctica ocurre porque se sigue trabajando con folios personales y reales donde los registros están dentro de estos folios de forma física y solo se puede acceder a ellos mediante trámites personales que suelen ser largos y engorrosos.

Además, el problema en cuestión es que también existe el elemento de olvido o falta de despacho o registro de inscripción o de marginación por parte de los trabajadores del Registro de la Propiedad, situación que puede presentarse y que de hecho no resultaría extraño que ocurra en varios cantones del Ecuador. Al producirse esta eventualidad, se atenta contra los derechos reales y las pretensiones de dominio efectivas y oportunas de las partes involucradas, tanto del vendedor como el comprador si el traspaso de dominio es a título oneroso, o entre cedente y cesionario si es a título gratuito. Es por este motivo, se

precisa de una actualización del sistema o procedimiento de registro de actos constitutivos, restrictivos y traslaticios de dominio de bienes inmuebles, a fin de que los procedimientos en cuestión se puedan realizar de una forma más ágil, lo que requiere del respaldo de la tecnología, así como este mecanismo requiere de reconocimiento en la ley para que sea legítimo y a su vez brinde necesidad jurídica a las partes.

En consecuencia, el reconocimiento respectivo procede dentro del texto de la Ley de Registro que es la ley aplicable para el efecto. En este contexto, la mencionada ley no adecua sus procedimientos en los términos de modernidad y actualización tecnológica que es un aspecto que va de la mano con la tutela efectiva y el ejercicio progresivo de los derechos en el Ecuador. Además, por cuestiones de eficiencia y practicidad, en los tiempos actuales donde la información se trata mayoritariamente a través de plataformas y de sistemas tecnológicos, no se puede continuar únicamente con registros en folios físicos considerando que esto implica tiempo y gastos que deben invertir los usuarios y que se pueden minimizar o reducir a través de un sistema informático registral.

Como bien lo reconoce el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador los ciudadanos tienen derecho a que se les preste bienes públicos de calidad, eficiencia, y que la información sea adecuada y veraz. Esta premisa también incluye el derecho a que la información sea entregada con agilidad y que procede su rectificación en los casos que corresponda. Por este motivo, el sistema registral en el Ecuador debe modernizarse y acondicionarse en los términos de uso de la tecnología para una mejor prestación de sus servicios como medio de tutela efectiva del ejercicio de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Además, la propuesta queda demostrada como aplicable puesto que al revisar la legislación internacional, tanto en el caso del Estado colombiano así como en el peruano, los sistemas registrales se ven integrados, lo que significa que sí es viable diseñar un sistema informático registral del tráfico en cuanto a la historia de dominio de los bienes inmuebles, puesto que así existen procedimientos registrales claros, específicos y más eficientes lo que contribuye con la seguridad jurídica del sistema registral en general. En consecuencia, tanto el sistema colombiano como el peruano establecen una estructura integrada para promover una tutela más adecuada de todos los derechos y los

procedimientos que sirvan para efectivizar la constitución y ejercicio de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

En el caso del sistema colombiano se puede apreciar una integración más eficaz de los sistemas y entidades registrales. Inclusive, la premisa de tener un sistema registral informático integrado entre los distintos registros de la propiedad de un Estado se aplica en la realidad jurídica colombiana, lo cual queda demostrado en el texto antes analizado del artículo 6 de la Ley 1579 de 2012. Tal normativa expresa que el sistema registral debe ser integrado, lo que contempla el desarrollo de una plataforma informática en la que se registre todos los actos que afecten el tráfico y el historial de bienes inmuebles. De la misma manera, se procede a implementar este sistema para servir de forma ágil y eficiente a los usuarios del sistema registral del Estado colombiano.

En tanto que en el Estado peruano dentro del marco de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos se aprecia que existen varios tipos de registros y que estos forman partes de un solo sistema. Dentro de este sistema evidentemente se contempla el registro relativo a los bienes inmuebles. Si bien es cierto, no se menciona que este sistema se rija por una plataforma común, pero se sobreentiende que para que exista un sistema nacional que contempla diversos tipos de registro, se requiere y se precisa del uso de la tecnología y de las plataformas informáticas para llevar a cabo un servicio registral de forma integral dentro de los mismos estándares de agilidad y eficiencia.

Por lo tanto, desde la perspectiva jurídica si en otros países como Colombia y Perú se puede llevar a cabo el diseño e implementación de un sistema informático registral para afianzar la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles en cuanto a la modificación de sus historias de dominio, en el Ecuador también es posible por cuanto existen normas como las expuestas en el capítulo de resultados que permiten que la inserción de este modelo tenga el debido soporte jurídico en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Si bien es cierto, podría haber algunas complicaciones en la parte técnica, estas se podrían subsanar con el transcurso del tiempo, y lo realmente importante es que existan los fundamentos jurídicos que sostengan y avalen el desarrollo de esta propuesta en el Ecuador.

En adición a lo manifestado y analizado en términos de legislación nacional e internacional, debe resaltarse y fundamentarse lo desarrollado en doctrina como parte de los referentes empíricos de esta investigación, siendo que a través de ellos se certifica que la propuesta de reforma del artículo 24 de la Ley de Registro para la creación de un sistema informático registral para el tráfico y registro de historial de dominio de bienes inmuebles es de factible aplicación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Esta factibilidad está avalada por la realización de los mencionados estudios donde se propone este modelo donde la consigna es la reforma de la mencionada ley, dejando en claro que el elemento que distingue la propuesta de la presente investigación es que se especifica con mayor amplitud el artículo donde se debe realizar la reforma, así como también la redacción del texto que debe integrar el artículo en cuestión, de la misma manera que su procedimiento y los derechos que tutela para certificar la seguridad jurídica del registro informático del tráfico de bienes inmuebles en el Ecuador.

En esta perspectiva, con los elementos antes mencionados, la propuesta es viable y está confrontada o respaldada a luz de la doctrina y de las normas jurídicas que avalan la presente propuesta. En este caso, todos los postulados de la doctrina y las normas jurídicas coinciden con las propuestas y premisas de esta investigación, además que se enfatiza la importancia de la celeridad, veracidad y eficiencia dentro del servicio registral a través de la implementación de un sistema informático de registro integrado a nivel nacional. Dentro de estas prerrogativas también existe el respeto y la consolidación de la seguridad jurídica en el ámbito registral del tráfico de bienes inmuebles en el Ecuador.

En relación con lo expresado hasta el momento, los resultados de esta investigación precisan que existen fundamentos para realizar futuras investigaciones jurídicas en cuanto a la temática de la implementación de sistemas informáticos registrales en el ámbito del derecho registral. Esto se puede comprobar a través de los presupuestos normativos de la doctrina y del derecho nacional e internacional que establecen por una parte la aplicabilidad del modelo a proponer y por otra la existencia y reconocimiento del mismo dentro de la legislación internacional, concretamente en los casos revisados de la legislación de Colombia y de Perú.

CAPÍTULO DE PROPUESTA

Antecedentes de la propuesta

La propuesta se fundamenta en el antecedente que a nivel de la Ley de Registro no establece de modo efectivo el diseño, el procedimiento y el funcionamiento de un sistema informático que regule el tráfico de bienes inmuebles en el Ecuador. De la misma manera, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece la obligatoriedad de llevar un registro de datos de dominio o de interés público, de la misma manera que esta información debe ser pública y que preferiblemente se pueda llevar por el uso de medios tecnológicos. Por lo tanto, mediante el amparo de esta investigación en la que existe el estudio de la legislación local, así como de legislación comparada no se aprecia que exista un cumplimiento adecuado de procedimientos registrales y de la publicidad de tal información que proceda de modo eficiente, lo que contribuye a que surja la iniciativa de implementación de la propuesta de esta investigación que se determinará con mayor precisión en líneas posteriores.

Finalidad de la propuesta

El desarrollo de la propuesta de investigación tiene por finalidad la creación de un sistema informático registral de gravámenes de los bienes inmuebles para llevar a cabo los registros de traslado de dominio de bienes inmuebles en el Ecuador. Por lo tanto, para que esta propuesta pueda ser llevada a cabo, es necesario establecer una reforma al texto de la Ley de Registro vigente en el ordenamiento jurídico ecuatoriano por cuanto esta no se encuentra actualizada conforme a las tendencias y garantías actuales de las normas jurídicas que prevén una optimización en el registro, almacenamiento y exposición o entrega de la información pública acorde con las premisas de servicio público eficiente establecidas en el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador. Es así que en esta investigación se propone la reforma al artículo 24 de la Ley de Registro para que se pueda aplicar la creación de este sistema informático que contribuya con la eficiencia y la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles en el país.

La propuesta se fundamenta por el hecho que el tráfico de bienes inmuebles generalmente no puede llevarse a cabo de forma ágil porque en algunas oportunidades

todos los actos, hechos o circunstancias que afecten el dominio y su consecuente traspaso no son registrado debidamente en los folios reales, y, además, al momento de consultar los usuarios acuden personalmente y la información se demora en llegar a su poder. Es por este motivo, que se determina la necesidad de que se cree un sistema informático para que los usuarios no tengan que esperar de forma excesiva y con lentitud en el trámite de consulta ante el Registro de la Propiedad en cualquiera de los cantones en el Ecuador. Por el contrario, la implementación y desarrollo de esta propuesta permitirá un cruce y publicación ágil, oportuna y eficiente de la situación jurídica y de la historia de dominio de los bienes inmuebles.

En consecuencia, la ejecución de esta propuesta permitirá que los usuarios puedan con anticipación a la transferencia de dominio y la tradición o entrega de la cosa conocer el estado del dominio en que se encuentra el bien inmueble a transferir su propiedad y demás derechos reales. Esta propuesta también permite a que los usuarios tengan mayor tiempo para poder subsanar cualquier inconveniente que genere gravámenes o restricciones que limiten, restrinjan o impidan proceder con el respectivo traspaso de dominio de bienes inmuebles. En efecto, la propuesta en cuestión propicia un tráfico más fluido y mejor tutelado para la transferencia de bienes inmuebles en los distintos cantones del Ecuador.

Según lo manifestado, la propuesta debe de tener como elementos que la constituyen a la propuesta la eficiencia en la prestación de servicios públicos de calidad, lo cual está previsto por el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador. A esto se suma la celeridad, la agilidad, la veracidad y la eficiencia en el registro y la difusión de los datos públicos, en este caso en lo relacionado con el registro y publicidad de la historia de dominio y del tráfico de bienes inmuebles en situaciones de compraventa a título oneroso o de cesiones a título gratuito en la que implique una transferencia de dominio que debe ser reconocida tanto por las partes intervinientes así, como por terceros. De esa manera, se consolidan los efectos *erga omnes* por los cuales se lleve a cabo de forma adecuada la tradición del dominio de los bienes inmuebles.

En tanto que los principios que el desarrollo de esta propuesta pretende afianzar son los relacionados con la seguridad jurídica previsto por el artículo 82 de la Constitución, así como el principio de obligatoriedad de la publicación de los datos públicos previstos en el

artículo 3 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. De la misma manera, el artículo 5 de la ley ibídem precisa el principio de publicidad en que los ciudadanos tengan la disponibilidad de sus datos personales en cuanto a la celebración de ciertos actos. En tanto que el artículo 12 de la misma norma, determina la necesidad de la incorporación de medios tecnológicos para para que se pueda cumplir con una adecuada publicidad de los datos de registros de carácter público, siendo estos los principios sobre los cuales se fundamenta el desarrollo de esta propuesta.

Impacto jurídico

El impacto jurídico de esta propuesta se ve reflejado porque la Ley de Registro es una norma jurídica que data de varias décadas atrás, por cuanto requiere de una reforma que contribuya a la actualización de varios de sus preceptos, especial y concretamente sobre la publicidad y la entrega de la información registral. En consecuencia, la norma ibídem no se encuentra acoplada o en armonía y congruencia con lo dispuesto por la Constitución de la República del Ecuador, así como con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos por cuanto se precisa dentro del texto de estas normativas que la información pública debe ser registrada de forma técnica y eficiente, por lo que se requiere de la utilización de plataformas digitales para que la información registral se almacene, se consulte y se remita de forma pronta y eficaz como resultado del adecuado servicio público de las instituciones que tutelan bienes jurídicos de la ciudadanía, tal como se encuentra previsto en el texto de la Carta Magna ecuatoriana. De esta manera, se logrará que la Ley de Registro modernice los procedimientos de registro de información de bienes inmuebles en armonía a lo dispuesto con las otras normas conexas enunciadas.

Impacto social

En lo que concierne al impacto social de esta propuesta se contribuye a reducir y si es posible erradicar el malestar de los ciudadanos usuarios del sistema registral, los cuales se quejan de la lentitud de los trámites, lo que dificulta la ejecución de los procedimientos o trámites de tráfico de dominio como parte de los derechos reales que se constituyen sobre bienes inmuebles. Es así, que esta propuesta da cabida a que la ciudadanía confíe en mayor medida en el sistema registral y cambie la perspectiva burocrática y anacrónica en la gestión del servicio ofrecido por los distintos registros de la propiedad a nivel nacional.

Características de la propuesta

La propuesta tiene como su componente esencial el empleo o el uso de medios tecnológicos y virtuales a través de plataformas de internet para que de esta manera se agilicen los procesos de consulta de historia de dominio y de gravámenes y demás situaciones que afecten el traspaso de dominio de bienes inmuebles. De esta manera, se logrará que los registros de la propiedad a nivel nacional estén interconectados y se traspasen información para así no retrasar los trámites de subsanación para la transferencia de dominio de bienes inmuebles, o bien para que este se realice de forma directa por los usuarios que son parte de una compraventa.

Propuesta de reforma del artículo 24 de la Ley de Registro

En virtud de los argumentos antes analizados tanto en lo relacionado con la revisión de doctrina, así como de la revisión de normas jurídicas para la implementación de esta propuesta se determina una reforma al artículo 24 de la Ley de Registro en virtud de la facultad de reformas normativas que tiene la Asamblea Nacional de la República del Ecuador en su artículo 120 numeral 6. Por lo tanto, en relación al artículo que se pretende reformar este establece en su parte textual lo siguiente:

“Art. 24.- Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año. Se lo formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones y constarán en él los datos siguientes: nombres y apellidos de los interesados, naturaleza del acto o contrato que se haya inscrito, el nombre o denominación del inmueble correspondiente y el número que corresponde a la inscripción (Honorable Congreso Nacional, 2014)”.

En virtud de lo que se menciona en las líneas precedentes del artículo en cuestión, a éste se le propone agregar un segundo inciso que en su parte pertinente establezca el siguiente texto:

“El registro del historial de dominio, así como de gravámenes o cualquier otra situación que pudiere afectar al dominio debe almacenarse dentro de un sistema informático registral que integre los folios personales y reales de todos los Registros de la Propiedad de cada uno de los cantones o jurisdicciones a nivel nacional. Esta información deberá estar integrada y debe ser de fácil acceso para las partes interesadas

o que son parte de un proceso de constitución y /o transferencia de dominio con la debida reserva respecto de terceros. La información deberá ser completa, veraz y entregada de forma precisa, ágil y oportuna mediante códigos de acceso enviados por correo electrónico, celular o algún otro medio de verificación que faciliten las partes. Los usuarios podrán imprimir la certificación con una firma autenticada del registrador de la propiedad, lo que tendrá valor de instrumento público”.

La mencionada reforma expuesta en líneas anteriores como parte de esta propuesta guarda relación o concordancia con lo establecido por el artículo 66 numeral 25 de la Constitución que garantiza el derecho a bienes y servicios públicos y privados de calidad. Del mismo modo, guarda concordancia con lo establecido por el artículo 82 de la mencionada Carta Magna que establece el principio de seguridad jurídica para que los trámites y procedimientos sean claros y estén desarrollados dentro del texto de las normas jurídicas respectivas.

De la misma manera, esta propuesta guarda relación con los artículos 3, 5 y 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Entre estos principios se encuentran los de obligatoriedad, publicidad, y de difusión de información a través de medios tecnológicos. Por lo tanto, se asegura que el registro de información del tráfico de bienes inmuebles se lleve a cabo de forma ágil, pública para las partes intervinientes en el proceso de compraventa y a través de medios tecnológicos de amplio y fácil acceso para los usuarios que formen parte del proceso en cuestión.

Validación para el desarrollo de la propuesta

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre:
Cédula N°:
Profesión:
Dirección:

ESCALA DE VALORACIÓN ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción		X			
Objetivos	X				
Pertenecia	X				
Secuencia		X			
Premisa	X				
Profundidad	X				
Coherencia		X			
Comprensión		X			
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica		X			
Cánones doctrinales jerarquizados	X				
Objetividad	X				
Universalidad	X				
Moralidad social	X				

Comentario:

Fecha:

Firma

CONCLUSIONES

En la presente investigación se precisa que sí es factible desarrollar la propuesta encaminada a la elaboración de una reforma a la Ley de Registro para que se incorpore la creación de un sistema informático registral para la historia de dominio de los bienes inmuebles. De la misma manera, queda evidenciada la factibilidad que la ejecución de esta propuesta dará como resultado que los registros de la propiedad a nivel nacional ofrecen información ágil, oportuna y actualizada referente a la historia de dominio y del tráfico de bienes inmuebles, para así poder tener conocimiento de cualquier situación que afecte al derecho real de propiedad para que todo gravamen o restricción puede ser subsanado y así proceder a una adecuada y óptima transferencia de dominio.

De acuerdo con los postulados de la doctrina el tráfico de bienes inmuebles es un elemento que se manifiesta de forma constante e ininterrumpida dentro del régimen de los derechos reales. Al existir este movimiento constante, en especial en las transferencias de dominio, la doctrina establece que es necesario generar o crear un sistema informático para proceder a un registro más ágil, efectivo y oportuno que permita de mejor manera el cumplimiento de los trámites registrales a fin de conocer el historial o situación de dominio de los bienes inmuebles en el Ecuador. Al conocerse estos aspectos, se podrá llevar a cabo una mejor subsanación de gravámenes u otros impedimentos que afecten el derecho real de dominio, particularmente a su transferencia respecto de bienes inmuebles. Esta prerrogativa evidentemente se sustenta porque en el marco actual de los servicios públicos existen mayores deberes y garantías que deben cumplir las instituciones públicas en cuanto a la prestación de servicios públicos de calidad. Esta prestación evidentemente reconoce la creación e implementación de sistemas informáticos registrales de información pública del estado de bienes inmuebles que le corresponde a los distintos registros de la propiedad en el Ecuador.

Evidentemente la doctrina y la legislación nacional y comparada establecen que en el Ecuador no existe un adecuado procedimiento para la realización o desarrollo de trámites efectivos de los registros de bienes inmuebles. Esto ocurre por cuanto no se registra

adecuadamente la información de la situación jurídica y de la historia de dominio de bienes inmuebles de parte de los registros de la propiedad del país. En este contexto, los estudios e doctrina establecen la necesidad de la creación de un sistema informático registral integrado entre los distintos registros de la propiedad en el Ecuador, esto con la finalidad de ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos que requieren realizar de trámites registrales a través de las mencionadas instituciones.

En lo que se refiere a la legislación ecuatoriana e internacional encontramos dos posturas claramente contrapuestas. En la legislación ecuatoriana a nivel de la Ley de Registro no existen normas que establezcan el uso de sistemas informáticos para el control de la historia y tráfico de bienes inmuebles en el Ecuador dentro de un marco de seguridad jurídica de los procedimientos registrales. En este contexto, la Ley de Registro no cumple con lo establecido por la Constitución de la República en su artículo 66 numeral 25 que precisa el derecho que tienen los ciudadanos a acceder a los servicios públicos de calidad. De la misma manera, la ley en cuestión tampoco cumple con las premisas de los artículos 3, 5 y 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos que precisan el deber de las instituciones públicas y de las normas jurídicas que regulan sus actividades a que los datos públicos, lo que incluye a los registrales, sean obligatoriamente registrados, de acceso público y compartibles a través de plataformas tecnológicas. No obstante, estas mismas normas son las que fundamentan y justifican la posibilidad de reformar el artículo 24 de la Ley de Registro para la creación de un sistema informático registral para el tráfico de dominio de los bienes inmuebles. Estos mismos fundamentos normativos enunciados a su vez son el presupuesto para que todos los registros de la propiedad del país se encuentren integrados a través de este sistema informático registral.

En los casos de la legislación colombiana y peruana queda establecido que en sus respectivos Estados y en consecuencia en sus ordenamientos jurídicos sí existen y sí se emplean los sistemas informáticos registrales para regular el registro del historial de dominio y el tráfico de bienes inmuebles dentro de un contexto de seguridad jurídica. Como se puede apreciar en el apartado relacionado con dichas normas aquellas establecen que deben funcionar de forma integrada a nivel de todos los registros de la propiedad de sus diferentes jurisdicciones. Del mismo modo, en cuanto a los principios que se observan para

la creación de un sistema informático registral para el tráfico de dominio de los bienes inmuebles se considera que este debe atender los requerimientos de celeridad y eficiencia para ahorrar tiempo y dinero a los usuarios del sistema registral. Además, se debe enfatizar que estos sistemas informáticos registrales tienen por finalidad consolidar a la seguridad jurídica del Estado.

También la reforma de la Ley de Registro tiene su vía de realización de acuerdo con lo establecido por el ejercicio de las facultades de reformas normativas que tiene la Asamblea Nacional de la República del Ecuador en su artículo 120 numeral 6. En consecuencia, de acuerdo con el tenor de esta norma, una reforma solicitada a través de este ente sería uno de los mecanismos más efectivos y pertinentes para que se pueda llevar a cabo dentro del ordenamiento jurídico nacional.

En síntesis, la implementación de esta propuesta contribuirá a una prestación más adecuada y efectiva del servicio público registral de los ciudadanos de este sistema por cuánto ahorrarán tiempo y recursos económicos y evitarán trámites extensos para conocer y subsanar las dificultades en el ejercicio de los derechos reales de propiedad, en especial en el tráfico de bienes inmuebles gracias al desarrollo del sistema informático integral. En cuanto a otro de los beneficios más importantes que ofrece la ejecución de esta propuesta es que simplificará la labor de todos los registros de la propiedad en el Ecuador y podrán prestar un servicio público de calidad y de eficiencia. Finalmente, la propuesta de esta investigación dará como resultado que se consolide la seguridad jurídica en la ejecución de trámites de carácter registral.

RECOMENDACIONES

Se sugiere reformar el artículo 24 de la Ley de Registro para que en ella se incorpore un segundo inciso en el que se establezca la creación de un sistema informático registral para regular el tráfico y el historial de dominio de los bienes inmuebles en el Ecuador. Para que esta reforma se pueda llevar a cabo, se debe considerar la cantidad de folios reales y personales donde estén establecidos los datos de los diferentes bienes inmuebles que se hallen inscritos en los distintos registros de la propiedad en el país. De la misma manera, se debe considerar y verificar la constancia de la situación jurídica de los bienes inmuebles para que se pueda conocer cualquier situación que pueda afectar el ejercicio de los derechos reales, en especial la transferencia de dominio como parte fundamental de la tradición como medio de entrega de la cosa que perfecciona los derechos de dominio de los respectivos bienes inmuebles.

Se recomienda que la aplicación de esta propuesta se desarrolle a través de la implementación de adecuados medios tecnológicos que permitan la creación de un sistema de calidad en cuanto al registro de diferentes hechos que pueden afectar la situación jurídica de bienes inmuebles. En este mismo sentido, se establece que la creación del sistema debe ser integral a nivel de todos los registros de la propiedad en el Ecuador, el cual debe ser de rápido y fácil acceso para cualquier tipo de usuario que pueda consultar el estado o situación jurídica de sus bienes inmuebles en cualquier lugar y a cualquier hora. De cumplirse esta consigna, entonces se estará respetando y cumpliendo con lo establecido en el artículo 66 numeral 25 de la Constitución de la República respecto del derecho que tienen los ciudadanos al acceso de servicios públicos de calidad. También se estará cumpliendo con los postulados de la seguridad jurídica previstas por el artículo 82 de la norma ibídem. Igualmente, se estará cumpliendo con los principios de obligatoriedad, publicidad y registro informático previsto por los artículos 3, 5 y 12 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Respecto de la realización de futuros estudios dentro de la temática del sistema informático registral se recomienda revisar y conocer con mayor amplitud los mecanismos

actuales por los cuales los distintos registros de la propiedad en el Ecuador llevan a cabo el registro de bienes inmuebles, la actualización de sus datos y el suministro de información a los usuarios que sean parte de contratos en los que estos bienes sean objeto de negociación. Esto permitirá identificar de mejor manera las características o incidencias reales y más relevantes del problema para así generar las soluciones más adecuadas al respecto en favor de los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo, M. (1997). *Derecho civil. Tomo II. Derecho de obligaciones. Volumen 2 Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales*. Barcelona: José María Bosch.
- Albaladejo, M., & Díaz, S. (2013). *Derecho civil*. Madrid: Edisofer.
- Atienza, M. (2010). *Derechos reales e inmobiliario registral*. Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: R.O. N° 449 de 20-oct-2008.
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2014). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito: R.O. Sup. 162 de 31-mar-2010.
- Bazán, V., & Bidart, J. (2003). *Defensa de la Constitución: garantismo y controles*. Buenos Aires: Ediar.
- Blasco, G. F. (2015). *Instituciones de derecho civil: Derechos reales, derecho registral inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Congreso Constituyente Democrático. (1994). *Ley N° 26366*. Lima: Congreso Constituyente Democrático.
- Diario Oficial. (2012). *Ley 1576 de 2012*. Bogotá: Diario Oficial. Año CXLVIII N° 48570 de -oct-2012.
- Díez, L. (2014). *La seguridad jurídica y otros ensayos*. Cizur Menor: Thomson Reuters.
- Ehrenberg, V., & Pau, A. (2003). *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid: Colegio Registradores Propiedad y Mercantiles de España.
- Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra.
- García, J. (2002). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid: Civitas.
- Gómez, A. (2011). *Derechos de bienes raíces*. México: Marcial Pons.
- Gualpa, B. (2014). *El bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Honorable Congreso Nacional. (2014). *Ley de Registro*. Quito: R.O. 150 de 28-may-1966.

- Juárez, A. (2016). *Temas de derecho inmobiliario registral*. Madrid: Tecnos.
- Kelsen, H. (1995). *Teoría general del derecho y del Estado*. México: Universidad Autónoma de México.
- López, J. (1995). *Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica: estudios de derecho y sociedad registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Magallanes, L. (2016). *Derecho registral*. Lima: Editorial Miraflores.
- Martínez, L. (2004). *La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en el Derecho Alemán*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad.
- Méndez, F. (2008). *De la publicidad contractual a la titulación registral: el largo proceso hacia el registro de la propiedad*. Madrid: Civitas.
- Millán, E. (2014). *Los derechos de dominio*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Moral, M. (2000). *La subasta judicial de bienes inmuebles*. Barcelona: José María Bosch.
- Morán, I. (2014). *Tratado de derechos reales*. Bogotá: Leyer.
- Navares, S. (2016). *Aspectos registrales de la propiedad industrial*. Madrid: Marcial Pons.
- Orna, N. (2013). *Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966*. Quito: Universidad Internacional del Ecuador.
- Palma, J. (2017). *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales.
- Peña, E. (2006). *El derecho de bienes*. Bogotá: Legis.
- Ponce, L. (2014). *Derecho registral*. Buenos Aires: La Ley.
- Reinoso, G. (2011). *Los registros de datos públicos*. Lima: Grijley.
- Robles, B. (2014). *Apuntes de derecho civil*. Bogotá: Temis.
- Sánchez, C., & Sánchez-Calero, A. (2017). *Manual de derecho inmobiliario registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Sentencia N.º 031-14-SEP-CC Acción Extraordinaria de Protección, Caso N.º 0868-10-EP (Corte Constitucional 2014).
- Sentencia N.º 135-14-SEP-CC Acción Extraordinaria de Protección, Caso N.º 1758-11-EP (Corte Constitucional 2014).
- Silva, A. (2015). *La defensa de los derechos del consumidor*. Madrid: Tecnos.
- Westermann, H. (2008). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural del Notario.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Gabriel Paúl Hernández Sotomayor**, con C.C. # 0704664234 autor del trabajo de examen complejo: **“EL SISTEMA INFORMÁTICO DE LA HISTORIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**, previo a la obtención del título de **Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 17 de enero del 2020

f. _____

Abg. Gabriel Paúl Hernández Sotomayor

C.C. 0704664234

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	El sistema informático de la historia de dominio de bienes inmuebles por el registro de la propiedad.		
AUTOR/ES:	Abg. Gabriel Paúl Hernández Sotomayor		
REVISORES O TUTORES:	Dra. María Isabel Nuques Martínez		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
TÍTULO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	17 de enero del 2020	Nº de Páginas	42
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial		
PALABRAS CLAVE:	Bienes inmuebles, Historia de dominio, Seguridad Jurídica, Sistema informático, Tráfico de bienes inmuebles.		
RESUMEN:	<p>El objeto de estudio de esta investigación está constituido por la seguridad jurídica registral. El campo investigativo de la presente investigación es la historia de dominio. Por lo tanto, el objetivo de este documento es fundamentar doctrinariamente como una adecuada construcción de la historia de dominio afecta la seguridad jurídica en el Ecuador, en el ámbito registral. El problema de esta investigación constituye la inadecuada construcción de la historia de dominio al no contar con un sistema informático para el registro adecuado, en especial en cantones más pequeños del Ecuador, siendo que los registros de forma física y manual ocasionan tardanza en la constitución del derecho de propiedad en detrimento de los derechos reales de los usuarios y de la seguridad jurídica. Por lo tanto, en esta investigación se propone elaborar una reforma a la Ley de Registro para la creación de un sistema informático registral de los bienes inmuebles en términos de seguridad jurídica. En cuanto a la metodología se ha aplicado la de carácter cualitativo, en la que se efectúa un análisis de la legislación ecuatoriana e internacional en el ámbito del derecho registral. Sobre los resultados de esta investigación, se establece que la propuesta es factible, considerando que los referentes empíricos y el estudio de legislación internacional demuestran que en otros países se aplica el sistema informático registral integrado, como es el caso de Colombia y Perú.</p>		
ADJUNTO PDF:	SÍ	NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0992987702	E mail: paulskao@gmail.com	
CONTACTO EN LA INSTITUCION COORDINADOR DEL PROCESO UTE:	Título, Nombres y Apellidos, Cargo		
	Mariuxi Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E mail: mariuxiblum@gmail.com		