



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS  
SOCIALES Y POLITICAS  
CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**La exclusión de la figura legal "Matrícula inmobiliaria" vulnera  
directamente el derecho a la seguridad jurídica.**

**AUTOR:**

**Robayo Burgos, Marcelo Joshua**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE: ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA  
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**TUTOR:**

**Compte Guerrero Rafael Enrique**

**Guayaquil, Ecuador**

**26 de enero de 2024**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

### **CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS**, como requerimiento para la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**TUTOR (A)**

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

**Dr. Compte Guerrero Rafael Enrique**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

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

**Dra. Pérez Y Puig Mir Nuria**

**Guayaquil, a los 26 días del mes de enero del año 2024**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Marcelo Joshua Robayo Burgos**

### **DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, **La exclusión de la figura legal "Matrícula inmobiliaria" vulnera directamente el derecho a la seguridad jurídica**, previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR** ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 26 de enero de 2024

**EL AUTOR (A)**

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

**MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
Y POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

## **AUTORIZACIÓN**

**Yo, Marcelo Joshua Robayo Burgos**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **La exclusión de la figura legal "Matrícula inmobiliaria" vulnera directamente el derecho a la seguridad jurídica**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 26 de enero de 2024

**EL (LA) AUTOR(A):**

**MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS**

## TT- MARCELO ROBAYO BURGOS- ULTIMA

7%  
Textos  
sospechosos



7% Similitudes  
1% similitudes entre  
comillas  
< 1% entre las fuentes  
mencionadas  
< 1% Idioma no reconocido

Nombre del documento: TT- MARCELO ROBAYO BURGOS-  
ULTIMA.docx  
ID del documento: fad065a66f900a81c652547700cec625064f1d39  
Tamaño del documento original: 41,98 kB









Depositante: Paola Maria Toscanini Sequeira  
Fecha de depósito: 31/1/2024  
Tipo de carga: interface  
fecha de fin de análisis: 31/1/2024

Número de palabras: 7193  
Número de caracteres: 48.988

Ubicación de las similitudes en el documento:



### Fuentes principales detectadas

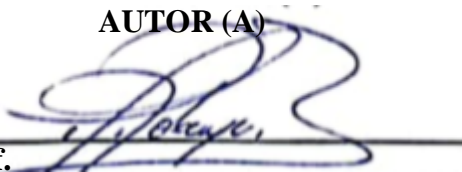
Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 <a href="https://rchdt.uchile.cl">rchdt.uchile.cl</a> <a href="https://rchdt.uchile.cl/index.php/RCHDT/article/download/30309/32096">https://rchdt.uchile.cl/index.php/RCHDT/article/download/30309/32096</a>	2%		 Palabras idénticas: 2% (167 palabras)
2	 <a href="http://201.159.223.2/bitstream/123456789/3404/3/PAPER%20ACADÉMICO%20SHEILA%20ZAMORA%20(4).pdf.txt">201.159.223.2</a> <a href="http://201.159.223.2/bitstream/123456789/3404/3/PAPER%20ACADÉMICO%20SHEILA%20ZAMORA%20(4).pdf.txt">http://201.159.223.2/bitstream/123456789/3404/3/PAPER ACADÉMICO SHEILA ZAMORA (4).pdf.txt</a> 13 fuentes similares	1%		 Palabras idénticas: 1% (109 palabras)
3	 <a href="http://repositorio.ucsg.edu.ec">repositorio.ucsg.edu.ec</a> <a href="http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/18649/3/T-UCSG-PRE-JUR-DER-824.pdf.txt">http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/18649/3/T-UCSG-PRE-JUR-DER-824.pdf.txt</a> 13 fuentes similares	1%		 Palabras idénticas: 1% (89 palabras)
4	 <a href="https://sga.unemi.edu.ec">sga.unemi.edu.ec</a> <a href="https://sga.unemi.edu.ec/media/archivomaterial/2023/04/25/archivomaterial_2023425201728.pdf">https://sga.unemi.edu.ec/media/archivomaterial/2023/04/25/archivomaterial_2023425201728.pdf</a> 1 fuente similar	< 1%		 Palabras idénticas: < 1% (69 palabras)

**TUTOR (A)**

f. 

**Dr. COMPTE GUERRERO RAFAEL**

**AUTOR (A)**

f. 

**MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS**

## **AGRADECIMIENTO**

En el inicio de este camino de agradecimientos, elevo mi reconocimiento a Dios, mi guía constante, quien ha iluminado cada paso de mi trayectoria. A mi familia, cuyo amor y apoyo incondicional han sido el pilar fundamental que ha sostenido no solo mi vida, sino también mi carrera universitaria.

A mi padre, Marcelo, mi eterno agradecimiento por ser la figura que ha velado incansablemente por mi desarrollo académico hasta el último momento. A mi madre, Diana, mi consejera más cercana, agradezco sus sabias palabras que siempre han orientado mi camino.

A mis hermanos, Matías y Daira, quienes desde el día uno han sido mi fuente de motivación constante, les agradezco por ser mis compañeros de viaje en esta travesía académica.

A cada una de las personas que han sido parte de mi vida universitaria, les estoy en eterna gratitud por los momentos compartidos. Cada interacción, cada enseñanza y cada desafío han contribuido a mi crecimiento personal y académico.

Este logro no solo es mío, sino de todos aquellos que, de alguna manera, han dejado su huella en mi camino. A cada uno de ustedes, mi más sincero agradecimiento por ser parte fundamental de mi historia.

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de tesis a mi amada familia, cuyo incondicional apoyo ha sido mi mayor fortaleza a lo largo de esta travesía académica. En cada paso, en cada desafío, han sido mi fuente de inspiración y aliento. Agradezco a Dios por bendecirme con una familia extraordinaria que ha estado a mi lado en los momentos de triunfo y en las adversidades. Su amor y apoyo han iluminado mi camino, guiándome hacia el logro de este sueño académico. Que este trabajo sea un humilde tributo a su constante presencia y a la fe que siempre han depositado en mí. A mi familia y a Dios, gracias por ser la razón de mi éxito y por compartir conmigo cada victoria y desafío en este viaje llamado vida.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

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

**Dra. NURIA PEREZ PUIG-MIR**

**Directora de carrera**

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

**AB. ANGELA MARIA PAREDES CAVERO**

**Coordinadora de Área**

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

**AB. PABLO CARRIÓN CARRIÓN**

**Oponente**



## ÍNDICE

Resumen.....	X
Abstract .....	XI
Introducción .....	2
Capítulo I.....	3
Sobre el derecho de propiedad .....	3
Concepto de vinculación de datos en el sistema jurídico ecuatoriano. ....	4
Importancia de la vinculación de datos en la administración pública.....	6
Antecedentes del problema jurídico a resolver .....	8
Capítulo II .....	11
De la seguridad jurídica .....	11
Beneficios de la interconexión de datos en bienes inmuebles .....	12
Visión Integral y Coordinada .....	13
Identificación Precisa de Propiedades.....	13
Actualización Eficiente de Registros .....	14
Reducción de Discrepancias .....	15
Transparencia y Rendición de Cuentas .....	15
Acceso Fluido y Confiable para Ciudadanos y Profesionales .....	16
Beneficios de la implementación de esta figura jurídica en todo el Ecuador .....	16
Uniformidad y Coherencia Normativa.....	16
Eficiencia en la Administración Pública .....	17

Facilitación de Transacciones Comerciales .....	17
Fomento de la Inversión y Desarrollo .....	17
Participación Ciudadana y Conciencia Urbana.....	17
Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica.....	18
Conclusiones y recomendaciones .....	18
Conclusiones .....	18
Recomendaciones.....	19
Referencias.....	20

## RESUMEN

Esta tesis exhaustiva aborda la exclusión de la figura legal "Matrícula Inmobiliaria" en el contexto jurídico ecuatoriano y su consiguiente impacto directo en el derecho fundamental a la seguridad jurídica. En el Capítulo I, se explora el concepto de vinculación de datos en el sistema legal, resaltando su importancia en la administración pública y los antecedentes del problema jurídico. En el Capítulo II, se desentraña el concepto de seguridad jurídica y se subrayan los beneficios de la interconexión de datos en bienes inmuebles, destacando la necesidad de una "Matrícula Inmobiliaria". Se examinan sus beneficios a nivel nacional, desde la uniformidad normativa hasta la eficiencia administrativa, facilitación de transacciones comerciales, fomento de la inversión y desarrollo, y promoción de la participación ciudadana. Las conclusiones refuerzan la importancia crítica de esta figura legal para fortalecer la seguridad jurídica en Ecuador, ofreciendo recomendaciones concretas para su implementación efectiva y resaltando su papel esencial en la modernización del sistema legal y la garantía de los derechos fundamentales asociados a la propiedad en el siglo XXI.

## **ABSTRACT**

This exhaustive thesis addresses the exclusion of the legal figure "Real Estate Registration" in the Ecuadorian legal context and its consequent direct impact on the fundamental right to legal security. In Chapter I, the concept of data linkage in the legal system is explored, highlighting its importance in public administration and the background of the legal problem. In Chapter II, the concept of legal certainty is unraveled and the benefits of data interconnection in real estate are highlighted, highlighting the need for a "Real Estate Registration". Its benefits are examined at the national level, from regulatory uniformity to administrative efficiency, facilitation of commercial transactions, promotion of investment and development, and promotion of citizen participation. The conclusions reinforce the critical importance of this legal figure to strengthen legal security in Ecuador, offering concrete recommendations for its effective implementation and highlighting its essential role in the modernization of the legal system and the guarantee of fundamental rights associated with property in the century XXI

## INTRODUCCIÓN

En el contexto jurídico ecuatoriano, la protección de los derechos fundamentales, en particular aquellos relacionados con el dominio de la propiedad, se erige como una prioridad ineludible para el desarrollo y bienestar de la sociedad. En este contexto, surge la necesidad imperante de instituir la figura jurídica de la "Matrícula Inmobiliaria" como una respuesta sólidamente fundamentada para consolidar y fortalecer la salvaguarda de estos derechos.

El núcleo de esta propuesta descansa en la comprensión de la seguridad jurídica como cimiento esencial para el crecimiento sostenible y la convivencia pacífica. La "Matrícula Inmobiliaria" no solo representa un registro formal, sino también un mecanismo dinámico que facilita la vinculación de datos pertinentes en el ámbito del derecho de propiedad. Este aspecto adquiere una importancia crucial, ya que la vinculación eficaz de información propicia un entendimiento integral de los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad inmobiliaria.

La creación explícita de la "Matrícula Inmobiliaria" no solo garantiza la seguridad jurídica al proporcionar un marco normativo claro y seguro, sino que también contribuye al resguardo de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución. La vinculación de datos a través de esta figura facilita una gestión más eficiente y transparente de la información inmobiliaria, estableciendo una conexión directa entre los derechos de propiedad y la evidencia documental correspondiente.

Este trabajo aboga por la adopción de la "Matrícula Inmobiliaria" con el propósito de actualizar la administración de la propiedad en el contexto legal de Ecuador. Su objetivo es fortalecer un sistema que garantice no solo la protección de los derechos básicos, sino también la provisión de herramientas eficaces para su ejercicio y preservación a lo largo del tiempo. En esencia, esta propuesta representa un importante paso adelante hacia la edificación de una sociedad más justa y equitativa, donde la seguridad jurídica y la transparencia en la gestión de la propiedad se erijan como fundamentos clave para el avance.

## CAPÍTULO I

### Sobre el derecho de propiedad

Podemos encontrar en internet (Equipo editorial, Etecé, 2021) un concepto preliminar en torno al derecho de propiedad:

El pleno derecho de propiedad otorga al propietario tres atribuciones respecto al objeto o bien en cuestión, conocidas como uso (*ius utendi*), disfrute (*ius fruendi*) y disposición (*ius abutendi*), conceptos que surgieron en el Derecho Romano durante la Edad Media:

- **Uso (*ius utendi*):** El propietario tiene la libertad de utilizar la cosa de acuerdo con sus propios intereses y necesidades, siempre y cuando su uso esté en consonancia con la función social del bien y no infrinja ninguna normativa legal ni cause perjuicio a otros propietarios.
- **Disfrute (*ius fruendi*):** El propietario tiene el derecho de aprovechar los beneficios que la cosa proporciona, ya sean los frutos que genera de manera directa o indirecta, o aquellos que permanecen tras su utilización.
- **Disposición (*ius abutendi*):** El propietario tiene la facultad de disponer de la cosa de la manera que considere oportuna, ya sea vendiéndola, destruyéndola, abandonándola, arrendándola, etc., siempre y cuando dicha acción no vaya en contra de su función social ni violente los derechos de terceros ni las normativas legales pertinentes.

Por otro lado, para Santiago Andrade Mayorga (2019), al hablar del derecho de propiedad dijo:

Cuando nos adentramos en el aspecto subjetivo del derecho, la propiedad privada se presenta como un derecho fundamental para los ciudadanos, respaldado por dos niveles de garantía: uno de índole individual, conferido al titular del derecho real sobre un bien específico; y otro de carácter institucional, derivado de la función social del Estado, que tiene la prerrogativa de priorizar el interés público sobre el privado y llevar a cabo iniciativas de desarrollo social, fomento del bienestar colectivo y protección del medio ambiente, según lo estipulado en el artículo 323 de la Constitución. Esto implica la convergencia de dos perspectivas del derecho: una centrada en el individuo, que implica el ejercicio subjetivo por parte del propietario que controla determinados bienes; y otra de naturaleza social, en la

cual el propietario no ostenta privilegios exclusivos debido a su condición de dueño, y donde el bien no se desvincula de su entorno comunitario. En este contexto, la primera dimensión tiende a debilitarse y ceder terreno ante la segunda, que adquiere preeminencia en términos de importancia y extensión.

### **Concepto de vinculación de datos en el sistema jurídico ecuatoriano.**

La atención normativa respecto al derecho a la protección de datos personales en América Latina muestra diferencias significativas. La mayoría de los Estados de la región incluyen el reconocimiento de este derecho de manera explícita en sus respectivas Constituciones. (Salinas Zamudio, 2012)

Esto se lo puede enfatizar si nos remitimos a lo que Antonio Troncoso (2012) dice sobre Perú:

En Perú, según lo establecido en los artículos 2.5 y 7 de su Constitución, se garantiza a toda persona el derecho de requerir información sin necesidad de justificar su solicitud, así como el derecho de recibirla de cualquier entidad pública. Sin embargo, se excluyen de esta disposición aquellas informaciones que vulneren la intimidad personal o que estén expresamente excluidas por ley, así como aquellas por razones de seguridad nacional.

La vinculación de datos es un proceso estratégico que implica la conexión y relación de información dispersa para obtener una visión integral y coherente de conjuntos de datos diversos. En esencia, este concepto va más allá de la mera recopilación de información, buscando establecer nexos y relaciones significativas entre datos aparentemente independientes.

La vinculación de datos no solo simplifica la comprensión de patrones y tendencias, sino que también optimiza la utilidad de la información, permitiendo la toma de decisiones informadas y eficaces. Este enfoque no solo mejora la eficiencia en la gestión de datos, sino que también desempeña un papel crucial en la modernización de sistemas, facilitando la creación de entornos más inteligentes y conectados. En un mundo donde la información es un activo invaluable, la vinculación de datos se presenta como una herramienta esencial para desbloquear el potencial de la información, fomentando la eficacia, la transparencia y la toma de decisiones informadas en diversos ámbitos.

Según Luis Enríquez Álvarez (2017):

La protección de datos personales se plantea como un mecanismo jurídico destinado a preservar el derecho a la privacidad de las personas en la era digital. Sus principales objetivos incluyen definir el concepto de datos personales, establecer las responsabilidades de quienes gestionan estos datos, regular aspectos clave del tratamiento de la información como su almacenamiento, acceso, seguridad y confidencialidad, así como determinar el nivel adecuado de protección para la transferencia de datos personales entre países.

La Ley Orgánica Para La Transformación Digital y Audiovisual define en su artículo cuarto que: “La Transformación Digital constituye el proceso continuo de adopción multimodal de tecnologías digitales que cambian fundamentalmente la forma en que los servicios gubernamentales y del sector privado se idean, planifican, diseñan, implementan y operan, con el objeto de mejorar la eficiencia, seguridad, certeza, velocidad y calidad de los servicios, optimizando sus costos y mejorando las condiciones de transparencia de los procesos y actuaciones del Estado en su interrelación con los ciudadanos.”

Sobre la importancia de la vinculación de datos, podemos remitirnos al siguiente criterio:

En la sociedad contemporánea, profundamente inmersa en el mundo digital y en constante interconexión, los datos han adquirido un papel central en la economía, siendo considerados como un recurso fundamental para impulsar el desarrollo económico, generar oportunidades laborales y promover la innovación tecnológica. De manera análoga, se los compara con elementos vitales como el oxígeno o el petróleo, dado que representan materias primas capaces de generar valioso conocimiento, otorgando a diversas empresas u otros participantes del mercado ventajas competitivas, mejoras en la eficacia de sus procesos, y más. (Jara Fuentealba, 2021).

Es esencial destacar que la Constitución no solo resguarda el acceso a los datos públicos, sino también la capacidad de tomar decisiones sobre estos datos. Este principio constitucional asegura no solo el derecho de los ciudadanos a obtener información pública, sino también su participación activa en la toma de decisiones relacionadas con dicha información. En este contexto, la protección constitucional se extiende a los recursos necesarios para optimizar procesos, tal como ocurre con la vinculación de datos. Al reconocer la importancia de modernizar y mejorar la gestión de datos públicos, la Constitución respalda los esfuerzos dirigidos a la implementación de tecnologías y prácticas eficientes que faciliten la vinculación y utilización efectiva de dicha información. Así, la Constitución se convierte en un defensor



clave no solo del acceso a los datos públicos, sino también de los medios para gestionarlos de manera eficaz, promoviendo la transparencia y participación activa de los ciudadanos en los asuntos públicos. Esto podemos contemplarlo en los artículos 16, 66 numeral 19 y 25.

Finalmente, para contextualizar la importancia de la protección de datos en nuestro país, podemos remitirnos a lo siguiente:

En Ecuador, la constitución reconoce la protección de datos personales como un derecho fundamental que ha sido resultado de la inclusión de nuevos derechos mediante el proceso de democracia participativa. La jurisprudencia ha vuelto a proteger la importancia de supervisar el manejo de la información personal y su manipulación, lo que se concluye con la creación de una Ley General de Protección de Datos Personales. Esta legislación, además de sostener y proteger la integración económica y jurídica, haría más fácil la protección sistemática de los datos personales dentro de un ámbito legal. (Ordóñez Pineda, 2017).

### **Importancia de la vinculación de datos en la administración pública**

La información en poder de la Administración no es vista únicamente como un elemento indispensable para el desarrollo de su actividad administrativa; es considerada también un importante activo cuya reutilización por parte de empresas privadas puede impulsar la actividad económica y la creación de riqueza (Troncoso Reigada, 2010).

La vinculación de datos desempeña un papel fundamental en la administración pública al mejorar la eficiencia operativa y optimizar la toma de decisiones informadas. En un entorno donde la información es abundante, pero a menudo dispersa, la capacidad de vincular datos provenientes de diversas fuentes se convierte en un activo estratégico. Al integrar y relacionar conjuntos de datos aparentemente independientes, se facilita una visión más completa y contextualizada, permitiendo a las instituciones gubernamentales identificar patrones, tendencias y relaciones que podrían pasar desapercibidos de otra manera. Esto no solo agiliza los procesos administrativos, sino que también contribuye a la formulación de políticas públicas más efectivas. La vinculación de datos proporciona una base sólida para la transparencia y la rendición de cuentas al facilitar el acceso a información precisa y actualizada. Además, este enfoque no solo mejora la calidad de los servicios públicos, sino que también fortalece la capacidad de las administraciones para abordar desafíos complejos, promoviendo así un gobierno más ágil, informado y orientado a resultados. En resumen, la vinculación de

datos se erige como un elemento clave para la modernización y eficacia de la administración pública en la era de la información.

El sistema jurídico ecuatoriano ampara en diferentes cuerpos jurídicos la vinculación de datos en el ejercicio de la administración pública como se puede revisar en la CRE en su artículo número 66 numeral 25.

También podemos observar la Ley Orgánica Para La Transformación Digital Y Audiovisual en sus artículos cuarto y sexto.

En la LODSNDRDDP en su artículo número 12.

Por lo tanto, la vinculación de datos desempeña un papel esencial en la transformación y eficacia de la administración pública. En un contexto donde la información se presenta abundante pero dispersa, la capacidad de integrar datos de diversas fuentes se convierte en un recurso estratégico. Este proceso no solo agiliza la toma de decisiones y optimiza los procesos administrativos, sino que también posibilita la identificación de patrones y relaciones que serían difíciles de percibir de otra manera. La vinculación de datos, respaldada por el marco jurídico ecuatoriano, no solo fortalece la transparencia y la rendición de cuentas, sino que también contribuye a la formulación de políticas públicas más efectivas. La CRE y la LOPLTDA apoyan este enfoque al validar el derecho de las individuos a utilizar servicios públicos de alto nivel y al promover la digitalización como un proceso constante para elevar la eficacia, seguridad y transparencia en la gestión gubernamental.

Sobre la protección de los ciudadanos, se puede considerar lo siguiente:

Hay algunas ideas centrales o propuestas sobre las cuales se hace necesario reflexionar y, en la medida de lo posible, consensuar un criterio, de cara al necesario equilibrio o conciliación, tales como:

La protección de datos personales de los ciudadanos (y de los propios funcionarios públicos) debe ser un límite al derecho de acceso a la información, pero considerando caso a caso y la especial naturaleza del dato personal involucrado.

Las leyes de acceso a la información necesariamente deben ser compatibles con las de privacidad y datos personales.

La protección de datos personales no debe usarse «de manera general y sistemática» para no abrir información del Estado, ya que la restricción al acceso de ciertos y determinados antecedentes referidos a los ciudadanos y a los funcionarios públicos puede amparar actos de corrupción, lo que, por cierto, también debe resolverse caso a caso o en forma individual según la especial naturaleza del dato personal pedido de acceso (Jijena, 2013).

### **Antecedentes del problema jurídico a resolver**

En el contexto del derecho de la propiedad en Ecuador, se evidencia un sólido respaldo legal para el registro de datos y la manipulación de información, estableciendo ciertas pautas específicas para su organización y tratamiento. La legislación ecuatoriana aborda esta temática de manera dispersa pero integral, con diversos cuerpos jurídicos que convergen para garantizar la efectividad y legalidad en el manejo de datos relacionados con la propiedad.

Las directrices normativas fundamentales, como la Ley Para La Optimización Y Eficiencia De Trámites Administrativos, la LOPLTDYA y la LDSNDRDDP, establecen disposiciones destinadas a la aplicación y mejora de procesos y recursos, con el objetivo de agilizar y satisfacer las necesidades del usuario externo. Estas normativas abordan aspectos clave, como se refleja en el Artículo 18 de la Ley de Registro, que trata sobre la automatización y digitalización del libro Repertorio, así como en los Artículos 16, 17 y 18 de la LSNDRDDP, que definen y abordan aspectos relacionados con el Repertorio, Folio personal, Folio Registral y Folio Cronológico. Además, los Artículos 24 y 25 de la misma ley abordan la Interconexión e Información física y electrónica, mientras que los Artículos 5 y 6 establecen las responsabilidades de los encargados de las bases de datos y las obligaciones de los entes registrales. Estas disposiciones conjuntas forman un marco normativo integral que orienta la automatización, digitalización y gestión eficiente de la información en el ámbito del derecho de la propiedad.

En los diversos cantones de Ecuador, la gestión de datos y la manipulación de información relacionada con los bienes inmuebles varían en función de la estructura y recursos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD). La descentralización administrativa implica que cada cantón tiene la autonomía para organizar y manejar sus registros de datos de bienes inmuebles de acuerdo con sus necesidades y disponibilidad de recursos. Esta variabilidad en la implementación de procesos y recursos refleja la diversidad en la capacidad administrativa de

los GAD, influyendo directamente en la eficiencia y alcance de la manipulación de información sobre la propiedad inmobiliaria en cada jurisdicción.

Según el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución, corresponde a los Gobiernos Municipales la creación y gestión de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, en virtud de un mandato constitucional que confiere a estos entes gubernamentales autónomos descentralizados la competencia sobre los registros de bienes inmuebles. Este imperativo constitucional se encuentra en concordancia con lo dispuesto en el artículo 55, literal I, del Código Orgánico de Organización Territorial, el cual estipula que la elaboración y administración de los catastros inmobiliarios, tanto en áreas urbanas como rurales, constituye una competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

El artículo 139 de la norma *ibídem* señala pautas y lineamientos generales con los cuales se desenvuelven estos catastros mencionados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, siendo así que se hace mención de manera expresa al manejo y acceso de información.

No obstante, es importante destacar que el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial también aborda la atribución de los registros de la propiedad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, aunque no de forma exclusiva. El segundo inciso de esta disposición menciona que el sistema público nacional de registro de la propiedad es responsabilidad del gobierno central, y que su administración es compartida entre el gobierno central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Considerando lo expuesto, se puede afirmar que, según la legislación ecuatoriana, tanto el gobierno central como los GADS Municipales están involucrados en la administración de bienes inmuebles. De acuerdo con el COOT, la competencia en este ámbito se ejerce de forma simultánea.

No obstante, de manera generalizada, en cada cantón, la gestión de información sigue dos enfoques distintos. Por un lado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encargan de la información catastral, gestionando los datos al momento de la inscripción del inmueble. En este proceso, se incluyen detalles como los linderos, metraje, propietarios, y todos los elementos que afecten o beneficien al bien inmueble, tanto desde una perspectiva física como legal. Este procedimiento culmina con la asignación de una cédula o número catastral que identifica única y específicamente al inmueble.

Por otro lado, el Registro de la Propiedad se centra en la manipulación de la ficha registral, donde se registran todos los movimientos jurídicos que experimenta un bien inmueble a lo largo del tiempo. Estos movimientos pueden incluir transacciones como compraventas, hipotecas u otros gravámenes.

A pesar de su reconocimiento y utilización en el cantón Guayaquil, es relevante señalar que no existe una ley o norma escrita que establezca de manera formal la figura jurídica de la "Matrícula Inmobiliaria". Este documento, identificado con una numeración única, integra la información tanto de la Ficha Registral como de la Ficha Catastral, amalgamando así la historia jurídica y la información física detallada con linderos y medidas del bien inmueble. Esta integración constituye la esencia de la Matrícula Inmobiliaria, ofreciendo un sistema completo que engloba la descripción física y la evolución legal de los bienes inmuebles en cada cantón, posibilitando un seguimiento integral de la información vinculada a la propiedad.

Aunque esta figura jurídica es conocida en el ámbito del cantón Guayaquil, se destaca que, tras investigaciones pertinentes, no se encuentra debidamente regulada en los cuerpos jurídicos. Su aparente existencia y utilización se sitúan en un terreno ambiguo, quizás pueda estar incorporada en alguna ordenanza municipal escondida o reglamento interno del Registro de la Propiedad. La ausencia de una normativa específica resalta la necesidad de un análisis más detenido y claro respecto a la naturaleza y regulación de la Matrícula Inmobiliaria en el marco legal ecuatoriano.

## CAPÍTULO II

### De la seguridad jurídica

De manera preliminar, para comprender la magnitud en torno a cómo se manifiesta la afectación al derecho a la seguridad jurídica desde la incidencia de la figura legal de la matrícula inmobiliaria, es menester contextualizar lo que implica el derecho a la seguridad jurídica a través del desarrollo que la Corte Constitucional del Ecuador ha plasmado en su jurisprudencia.

En torno a esto, la Corte Constitucional del Ecuador (Sentencia No. 0035-09-SEP-CC, 2009) para el periodo de transición dijo:

... El fundamento del derecho a la seguridad jurídica radica en el respeto a la Constitución y en la presencia de normas legales procesales previas, claras, accesibles al público y aplicables por los encargados de administrar justicia. La Constitución de la República asegura este derecho, el cual se entiende como la certeza que tienen todos los ciudadanos de que los acontecimientos se desarrollarán de acuerdo con las leyes vigentes en un país, generando confianza en cuanto a lo que es legal en el presente y lo que probablemente lo será en el futuro. La seguridad jurídica fomenta un clima cívico de confianza en el sistema legal, basado en criterios razonables de previsibilidad. Es obligación garantizar la seguridad jurídica, según lo establecido en la Constitución del Estado. (pág. 8)

Es importante destacar que el derecho a la seguridad jurídica – mismo que está contemplado en el artículo 82 de la Constitución, no se agota – tal y como se señala en el pasaje previamente citado – en normas procesales, sino que puede haber una norma de índole sustantiva que también amerite la protección que brinda este derecho. Las características que la Corte le ha otorgado a este derecho reflejan la trascendencia que este tiene en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, en tanto que a través de este derecho – que se erige como una garantía de la vigencia y aplicación de la norma jurídica positiva – podemos tener normas jurídicas previas, claras y aplicables.

Sin embargo, el desarrollo que la Corte Constitucional ha dado sobre este derecho no se agota únicamente en una conceptualización y una mención de las características y de fines que busca este derecho, sino que, además, a la Corte le ha interesado destacar que este derecho tiene una triple dimensión con la cual se busca garantizar la certidumbre y eficacia de las normas. Entonces, al triple dimensión que ha señalado la Corte Constitucional para el periodo de transición (Sentencia No. 002-11-SIN-CC, 2011, pág. 27) estriba en:

1. La dimensión de la seguridad jurídica que se encarga de otorgar conocimiento y certeza del derecho positivo;
2. La dimensión de la seguridad jurídica se encarga de dar confianza de los ciudadanos en las instituciones públicas y el orden jurídico en cuanto a garantes de la paz social;
3. La dimensión de la seguridad jurídica que se encarga de brindar previsibilidad de las consecuencias jurídicas derivadas de las propias acciones o de las conductas de terceros.

En el presente tema de investigación es menester enfatizar las dos últimas dimensiones, en tanto que las normas relativas a los bienes inmuebles logran encausar a un correcto desenvolvimiento de los derechos de propiedad de los particulares y, con ello, se coadyuva al ejercicio del mismo; mientras que, por otro lado, también busca salvaguardar estos derechos entendiendo que el mero acto de registrar un bien –valga la redundancia – en un registro, implica que el susodicho buscará salvaguardar la titularidad y los datos conexos al bien inmueble.

A lo largo de este trabajo investigativo se ha resaltado la importancia que tienen los registros, no solo como una entidad encargada de albergar datos, sino que, además, una que busca salvaguardar los derechos de las personas cuando estas adquieran de manera legítima un bien inmueble – en el caso de los derechos de propiedad sobre estos –. Para la Corte Constitucional del Ecuador (Sentencia 2152-11-EP/19, 2019): “... Un marco legal predecible, claro, definido, estable y coherente que brinde a los individuos una comprensión razonable de las normativas que se les aplicarán (página 5). Esto asegura el respeto a su propiedad y, por ende, a sus derechos constitucionales, los cuales, según el mandato establecido en el numeral 9 del artículo 11 de la Constitución, constituyen la principal obligación y objetivo primordial del Estado, ya que son los derechos de los ciudadanos los que fundamentan su existencia. Podemos vincular este criterio con lo que dice Felipe Roldán Carrillo (2021): Inicialmente, la incorporación de un derecho constitucional podría infundir confianza; sin embargo, la concreción legal de estas salvaguardias resulta ser deficiente. Diversas razones respaldan esta afirmación. En primer lugar, la Constitución y otras regulaciones legales no ofrecen una definición clara del término "datos personales". En segundo lugar, los mecanismos establecidos para proteger este derecho han demostrado ser ineficaces

## **Beneficios de la interconexión de datos en bienes inmuebles**

### VISIÓN INTEGRAL Y COORDINADA

La "Matrícula Inmobiliaria" se presenta como un instrumento clave para lograr una visión integral y coordinada en la gestión de bienes inmuebles en Ecuador.

La visión integral se refiere a la capacidad de abordar la complejidad inherente a la gestión de propiedades, considerando no solo su descripción física y ubicación geográfica, sino también su historia legal y transacciones pasadas. La "Matrícula Inmobiliaria" consolida estos elementos en un único documento, proporcionando a ciudadanos, autoridades y profesionales del sector inmobiliario una herramienta que representa la totalidad de la propiedad. Esto se traduce en una comprensión más completa y detallada de cada bien inmueble, facilitando la toma de decisiones informada en diferentes contextos, desde transacciones comerciales hasta planificación urbana.

La coordinación, por otro lado, se refiere a la capacidad de integrar eficientemente los datos catastrales y registrales, tradicionalmente manejados por entidades separadas. La "Matrícula Inmobiliaria" actúa como un catalizador para la colaboración y la interconexión entre estas entidades, asegurando que la información se mantenga actualizada y coherente en todo momento. Esta coordinación se traduce en una administración más efectiva de los registros de propiedad, donde la información física y jurídica está sincronizada, evitando posibles desalineaciones que podrían surgir en sistemas descentralizados.

En resumen, al consolidar información catastral y registral, esta figura jurídica brinda a los actores involucrados una herramienta que representa de manera completa y eficiente la realidad física y jurídica de cada propiedad.

### IDENTIFICACIÓN PRECISA DE PROPIEDADES

La implementación de la "Matrícula Inmobiliaria" desempeña un papel crucial en la identificación precisa de propiedades en Ecuador. Este componente esencial se refiere a la capacidad de asignar a cada bien inmueble un identificador único y claro que facilite su identificación y seguimiento sin ambigüedades.



La "Matrícula Inmobiliaria" ofrece una solución integral al desafío de la identificación de propiedades al unificar información catastral y registral en un solo documento. Este identificador único, asociado a cada bien inmueble, se convierte en un elemento distintivo que simplifica la gestión y el acceso a la información relacionada con la propiedad. Este código o número de matrícula proporciona una referencia clara y única para cada propiedad, permitiendo a ciudadanos, profesionales del sector inmobiliario y autoridades ubicar, verificar y gestionar la información específica de cualquier bien inmueble en el país.

En resumen, la "Matrícula Inmobiliaria" no solo identifica propiedades, sino que establece un sistema efectivo de identificación precisa. Al asignar identificadores únicos, esta figura jurídica contribuye a la seguridad jurídica, simplifica las transacciones inmobiliarias y respalda una gestión territorial más informada y eficiente en Ecuador. La identificación precisa de propiedades se convierte así en un componente fundamental para el desarrollo ordenado y sostenible del país.

#### ACTUALIZACIÓN EFICIENTE DE REGISTROS

La "Matrícula Inmobiliaria" no solo simplifica la identificación y coordinación de propiedades, sino que también revoluciona la eficiencia en la actualización de registros. La implementación de esta figura jurídica introduce un enfoque dinámico y ágil que garantiza que los registros reflejen de manera precisa y oportuna los cambios en la propiedad.

Uno de los beneficios clave de la "Matrícula Inmobiliaria" en la actualización de registros es su capacidad para responder rápidamente a modificaciones en la propiedad. Ante transacciones como compraventas, hipotecas o cualquier otro cambio en el estado jurídico del bien inmueble, la "Matrícula Inmobiliaria" facilita la incorporación inmediata de estos eventos en los registros pertinentes. Este enfoque contrasta con los procesos tradicionales, donde la actualización manual y fragmentada puede generar demoras y posibles errores.

La interconexión de datos catastrales y registrales, centralizada en la "Matrícula Inmobiliaria", garantiza que la información fluya sin obstáculos entre las diversas instancias responsables. La conectividad y coordinación mejoradas entre las entidades involucradas permiten que los cambios en la propiedad se reflejen de manera armonizada en ambos conjuntos de datos. Este proceso integrado no solo acelera la actualización de registros, sino

que también reduce significativamente la posibilidad de discrepancias entre la realidad física y la documentación legal.

#### REDUCCIÓN DE DISCREPANCIAS

La "Matrícula Inmobiliaria" actúa como un mecanismo de consolidación de información catastral y registral, fusionando datos que históricamente se han manejado de manera separada. Esta integración sistemática elimina las brechas y posibles desalineaciones que podrían surgir al gestionar estos datos de manera independiente. La coherencia entre la descripción física del bien inmueble y su estado jurídico es esencial para reducir discrepancias y garantizar que los registros reflejen con precisión la realidad.

Al reducir las discrepancias, la "Matrícula Inmobiliaria" fortalece la seguridad jurídica al ofrecer una representación más fiel y confiable de los bienes inmuebles. La seguridad jurídica, en este contexto, se refiere a la certeza y protección que tienen los ciudadanos sobre la propiedad de sus bienes y la validez de los registros asociados. Cuando la información catastral y registral es coherente y alineada, se minimiza la posibilidad de conflictos legales, disputas y confusiones sobre la titularidad y los derechos de propiedad.

#### TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

La transparencia se refiere a la accesibilidad y disponibilidad de información de manera clara y comprensible para todos los actores involucrados. La "Matrícula Inmobiliaria" se presenta como un instrumento fundamental para alcanzar este objetivo al proporcionar una fuente centralizada y accesible de información detallada sobre cada bien inmueble. Ciudadanos, profesionales del sector inmobiliario y autoridades pueden consultar de manera fácil y transparente la información catastral y registral asociada a cualquier propiedad mediante este documento unificado. Esta transparencia promueve la confianza y la legitimidad en los procesos relacionados con bienes inmuebles.

Además, la transparencia fomentada por la "Matrícula Inmobiliaria" tiene un impacto positivo en la participación ciudadana y la supervisión de las actividades gubernamentales. Los ciudadanos informados tienen la capacidad de comprender y evaluar la gestión de la propiedad a nivel local y nacional. La visibilidad mejorada sobre la información relacionada con bienes inmuebles permite a la sociedad civil participar activamente en la toma de decisiones y

asegurarse de que la gestión de la propiedad se realice de manera ética y conforme a la normativa.

#### ACCESO FLUIDO Y CONFIABLE PARA CIUDADANOS Y PROFESIONALES

La implementación de la "Matrícula Inmobiliaria" no solo tiene como objetivo facilitar la identificación y coordinación de propiedades, sino que también busca proporcionar un acceso fluido y confiable a la información tanto para los ciudadanos como para los profesionales del sector inmobiliario en Ecuador.

Para los ciudadanos, la "Matrícula Inmobiliaria" representa una herramienta valiosa que simplifica el acceso a información detallada sobre propiedades. El identificador único asignado a cada bien inmueble facilita la búsqueda y verificación de datos relevantes, desde la descripción física hasta su historial legal. Este acceso fluido a la información es esencial para ciudadanos que desean realizar transacciones inmobiliarias de manera informada, asegurándose de la legitimidad y situación legal de la propiedad de su interés. La "Matrícula Inmobiliaria" actúa como un puente entre la complejidad de los registros catastrales y registrales, ofreciendo una presentación clara y comprensible de la información para el público en general.

La digitalización y centralización de la información a través de la "Matrícula Inmobiliaria" también promueve un acceso más equitativo para ciudadanos de diferentes regiones. La herramienta ofrece un acceso uniforme a información actualizada, independientemente de la ubicación geográfica, democratizando así el conocimiento sobre bienes inmuebles y fortaleciendo la participación informada de la ciudadanía en temas relacionados con la propiedad.

### **Beneficios de la implementación de esta figura jurídica en todo el Ecuador**

#### UNIFORMIDAD Y COHERENCIA NORMATIVA

La "Matrícula Inmobiliaria" establece un estándar uniforme para la gestión de información de propiedades en todo el país. Esto promueve la coherencia normativa al garantizar que los procedimientos y criterios de registro sean aplicados de manera consistente en diferentes regiones. Esta uniformidad simplifica los procesos y reduce la posibilidad de variaciones

interpretativas, brindando estabilidad y claridad a ciudadanos y profesionales del sector inmobiliario.

#### EFICIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

La centralización de la información en la "Matrícula Inmobiliaria" mejora la eficiencia de la administración pública en todos los niveles. Las entidades gubernamentales encargadas de la gestión de bienes inmuebles pueden acceder y actualizar la información de manera rápida y coordinada. Esto agiliza los procesos administrativos, reduce la carga burocrática y optimiza la utilización de recursos públicos.

#### FACILITACIÓN DE TRANSACCIONES COMERCIALES

La presencia de la "Matrícula Inmobiliaria" en todo el territorio simplifica y agiliza las transacciones comerciales relacionadas con bienes inmuebles. Tanto compradores como vendedores pueden confiar en la integridad y precisión de la información contenida en este documento, facilitando la toma de decisiones informada y contribuyendo a transacciones más rápidas y seguras.

#### FOMENTO DE LA INVERSIÓN Y DESARROLLO

La transparencia y confiabilidad que ofrece la "Matrícula Inmobiliaria" a nivel nacional contribuyen al fomento de la inversión y desarrollo. Los inversionistas, al contar con información precisa y accesible, pueden tomar decisiones informadas sobre proyectos inmobiliarios, promoviendo así el crecimiento económico y la generación de empleo en diferentes regiones del país.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONCIENCIA URBANA

La disponibilidad de información clara y accesible sobre bienes inmuebles impulsa la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con la planificación urbana y territorial. Los ciudadanos informados pueden contribuir a la creación de entornos urbanos más sostenibles y equitativos, promoviendo la calidad de vida y el bienestar comunitario.

La "Matrícula Inmobiliaria" proporciona un marco sólido para la seguridad jurídica en todo el país. Al garantizar la consistencia y veracidad de los registros, esta figura jurídica fortalece la confianza en la propiedad y los derechos asociados, reduciendo la posibilidad de litigios y conflictos legales.

La implementación de la "Matrícula Inmobiliaria" en todo el territorio ecuatoriano ofrece una serie de beneficios que van más allá de la simplificación administrativa. Contribuye a la coherencia normativa, eficiencia en la administración pública, facilitación de transacciones comerciales, fomento de la inversión, participación ciudadana y el fortalecimiento de la seguridad jurídica, consolidando así un sistema robusto y equitativo para la gestión de bienes inmuebles en Ecuador.

### **Conclusiones y recomendaciones**

#### CONCLUSIONES

Durante el desarrollo de esta investigación, se ha profundizado en la importancia y los beneficios que conlleva la creación e implementación de la figura jurídica "Matrícula Inmobiliaria" en el ámbito del derecho de la propiedad en Ecuador. La amplitud de los temas abordados destaca su función integral para una gestión eficiente, transparente y coordinada de los bienes inmuebles, proporcionando una visión completa que engloba tanto la dimensión física como la jurídica de las propiedades.

La asignación de identificadores únicos en la "Matrícula Inmobiliaria" emerge como un componente crucial para la seguridad jurídica al facilitar la identificación precisa de propiedades. Esto simplifica las transacciones y asegura la certeza en la titularidad de la propiedad. La coordinación entre datos catastrales y registrales, junto con la vinculación de información entre diversas entidades, fomenta una administración eficiente y facilita el acceso para ciudadanos y profesionales del sector.

La transparencia y rendición de cuentas se ven fortalecidas mediante el acceso accesible a información en la "Matrícula Inmobiliaria", promoviendo una participación ciudadana informada y contribuyendo a la legitimidad de la gestión pública. La implementación a nivel nacional de esta figura jurídica presenta beneficios adicionales, desde la uniformidad normativa

hasta la facilitación de transacciones comerciales y el fomento de inversiones, lo que contribuye al desarrollo sostenible del país.

## RECOMENDACIONES

Considerando los hallazgos, se presentan las siguientes recomendaciones:

1. **Implementación Nacional:** Se recomienda firmemente la implementación de la "Matrícula Inmobiliaria" a nivel nacional, garantizando así una uniformidad normativa y beneficiando a ciudadanos, profesionales del sector inmobiliario y entidades gubernamentales en todas las regiones del país.
2. **Capacitación y Concientización:** Resulta esencial la ejecución de programas de capacitación y concientización dirigidos a profesionales del sector inmobiliario, autoridades locales y ciudadanos. Esto asegurará una comprensión clara de la utilidad y beneficios de la "Matrícula Inmobiliaria".
3. **Actualización Continua:** Se recomienda establecer un sistema eficiente de actualización continua de la información en la "Matrícula Inmobiliaria", asegurando la integridad y relevancia de los datos en todo momento.
4. **Integración Tecnológica:** Se insta a la integración de tecnologías avanzadas para la gestión de la "Matrícula Inmobiliaria", facilitando el acceso en línea, la actualización automática y la interoperabilidad con otros sistemas relacionados.
5. **Monitoreo y Evaluación:** Se sugiere implementar un sistema de monitoreo y evaluación para medir la eficacia y el impacto de la "Matrícula Inmobiliaria" en la gestión de bienes inmuebles, permitiendo ajustes y mejoras continuas.

Estas recomendaciones tienen como objetivo maximizar los beneficios de la "Matrícula Inmobiliaria" y asegurar su contribución efectiva a la seguridad jurídica, eficiencia administrativa y desarrollo equitativo en el ámbito del derecho de la propiedad en Ecuador.

## REFERENCIAS

- Andrade Mayorga, S. (2019). *Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador*. Quito, Ecuador: Univerisdad Andina Simón Bolívar.
- Enríquez Álvarez, L. (2017). Paradigmas de la protección de datos personales en Ecuador. Análisis del proyecto de Ley Orgánica de Protección a los Derechos a la Intimidad y Privacidad sobre los Datos Personales. *Foro: revista de derecho*. 27 (I Semestre, 2017), 43-61.
- Equipo editorial, Etecé. (5 de Agosto de 2021). *Derecho de propiedad*. Recuperado el 10 de Enero de 2024, de <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>.
- Jara Fuentealba, N. (2021). EL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LOS DATOS. *Revista chilena de derecho privado*, 101-142. doi:<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722021000300101>
- Jijena, R. (2013). Tratamiento de datos personales en el Estado y acceso a la información pública. *Revista Chilena De Derecho Y Tecnología*. doi:<https://doi.org/10.5354/0719-2584.2013.30309>
- Ordóñez Pineda, L. (2017). La protección de datos personales en los estados que conforman la Comunidad Andina: estudio comparado y precisiones para un modelo interamericano de integración. *Foro: revista de derecho*. 27 (I Semestre, 2017), 83-114.
- Registro Oficial. (20 de Octubre de 2008). Constitución de la República del Ecuador. *Registro Oficial 449*. Quito, Ecuador.
- Registro Oficial. (19 de Octubre de 2010). Código Orgánico de Organización Territorial. *Registro Oficial Suplemento 303*. Quito, Ecuador.
- Registro Oficial. (31 de Marzo de 2010). Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. *Registro Oficial Suplemento 162*. Quito, Ecuador.
- Registro Oficial. (23 de Octubre de 2018). Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. *Registro Oficial Suplemento 353*. Quito, Ecuador.

Registro Oficial. (07 de Febrero de 2023). Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual. *Registro Oficial Suplemento 245*. Quito, Ecuador.

Roldán Carrillo, F. N. (2021). Los ejes centrales de la protección de datos: consentimiento y finalidad: Críticas y propuestas hacia una regulación de la protección de datos personales en Ecuador. *USFQ Law Review*, 8(1), 175-202. doi:<https://doi.org/10.18272/u>

Salinas Zamudio, M. d. (Diciembre de 2012). El marco normativo latinoamericano y la ley de protección de datos personales del Perú. Obtenido de [https://habeasdatacolombia.uniandes.edu.co/wp-content/uploads/ok3\\_Ma.-de-Lourdes-Zamudio\\_FINAL.pdf](https://habeasdatacolombia.uniandes.edu.co/wp-content/uploads/ok3_Ma.-de-Lourdes-Zamudio_FINAL.pdf)

Sentencia 2152-11-EP/19, No. 2152-11-EP (Corte Constitucional del Ecuador 10 de Septiembre de 2019).

Sentencia No. 002-11-SIN-CC, No. 0034-10-IN (Corte Constitucional del Ecuador para el periodo de transición 21 de Junio de 2011).

Sentencia No. 0035-09-SEP-CC, No. 307-09-EP (Corte Constitucional del Ecuador para el periodo de transición 09 de Diciembre de 2009).

Troncoso Reigada, A. (2010). *La protección de datos personales. En busca del equilibrio*. Valencia, España: Tirant Lo Blanch.

Troncoso Reigada, A. (Diciembre de 2012). El desarrollo de la protección de datos personales en iberoamérica desde una perspectiva comparada y el reequilibrio en los modelos de protección de datos a nivel internacional. Obtenido de [https://habeasdatacolombia.uniandes.edu.co/wp-content/uploads/10\\_Antonio-troncoso\\_FINAL.pdf](https://habeasdatacolombia.uniandes.edu.co/wp-content/uploads/10_Antonio-troncoso_FINAL.pdf)





**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



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



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

## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, **MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS** con C.C: #0930780218 autor/a del trabajo de titulación: **LA EXCLUSIÓN DE LA FIGURA LEGAL "MATRÍCULA INMOBILIARIA" VULNERA DIRECTAMENTE EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA** previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 26 de enero de 2024

f. 

Nombre: **MARCELO JOSHUA ROBAYO BURGOS**

C.C: **0930780218**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	La exclusión de la figura legal "Matrícula inmobiliaria" vulnera directamente el derecho a la seguridad jurídica.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Marcelo Joshua Robayo Burgos		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Compte Guerrero Rafael Enrique		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Jurisprudencia ciencias sociales y políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los tribunales y juzgados de la república del ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	Guayaquil, 26 de enero de 2024	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	21
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Ordenamiento territorial, Derecho de Propiedad, Derecho Constitucional		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Matrícula Inmobiliaria, Derecho propiedad, Código Catastral, Ficha Registral, Derecho Municipal.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	Este trabajo exhaustivo aborda la exclusión de la figura legal "Matrícula Inmobiliaria" en el contexto jurídico ecuatoriano y su consiguiente impacto directo en el derecho fundamental a la seguridad jurídica. En el Capítulo I, se explora el concepto de vinculación de datos en el sistema legal, resaltando su importancia en la administración pública y los antecedentes del problema jurídico. En el Capítulo II, se desentraña el concepto de seguridad jurídica y se subrayan los beneficios de la interconexión de datos en bienes inmuebles, destacando la necesidad de una "Matrícula Inmobiliaria". Se examinan sus beneficios a nivel nacional, desde la uniformidad normativa hasta la eficiencia administrativa, facilitación de transacciones comerciales, fomento de la inversión y desarrollo, y promoción de la participación ciudadana. Las conclusiones refuerzan la importancia crítica de esta figura legal para fortalecer la seguridad jurídica en Ecuador, ofreciendo recomendaciones concretas para su implementación efectiva y resaltando su papel esencial en la modernización del sistema legal y la garantía de los derechos fundamentales asociados a la propiedad en el siglo XXI		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593992143050	E-mail: marcelojoshua6@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	<b>Nombre:</b> Paredes Cavero, Angela María. Ab. Mgs		
	<b>Teléfono:</b> +593 -997604781		
	<b>E-mail:</b> Angela.paredes01@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			