



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

TEMA:

Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón

Sucúa

AUTOR:

López Capa Jaime Darwin

**Componente práctico de examen complejo previo a la obtención del Grado de
MAGISTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

GUAYAQUIL – ECUADOR



**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 (Nombre del estudiante), como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.

REVISORES

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.
Revisor de contenido

Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D.
Revisora de metodología

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr.

Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo de 2026



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, JAIME DARWIN LOPEZ CAPA

DECLARO QUE:

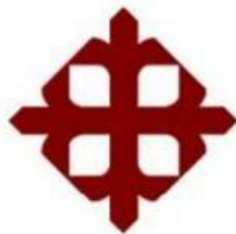
El examen complejo “**Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón Sucúa**” previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales 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, a los 14 días del mes de marzo de 2026

EL AUTOR

JAIME DARWIN LOPEZ CAPA



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

AUTORIZACIÓN

Yo, JAIME DARWIN LOPEZ CAPA

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón Sucúa”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 días del mes de marzo de 2026

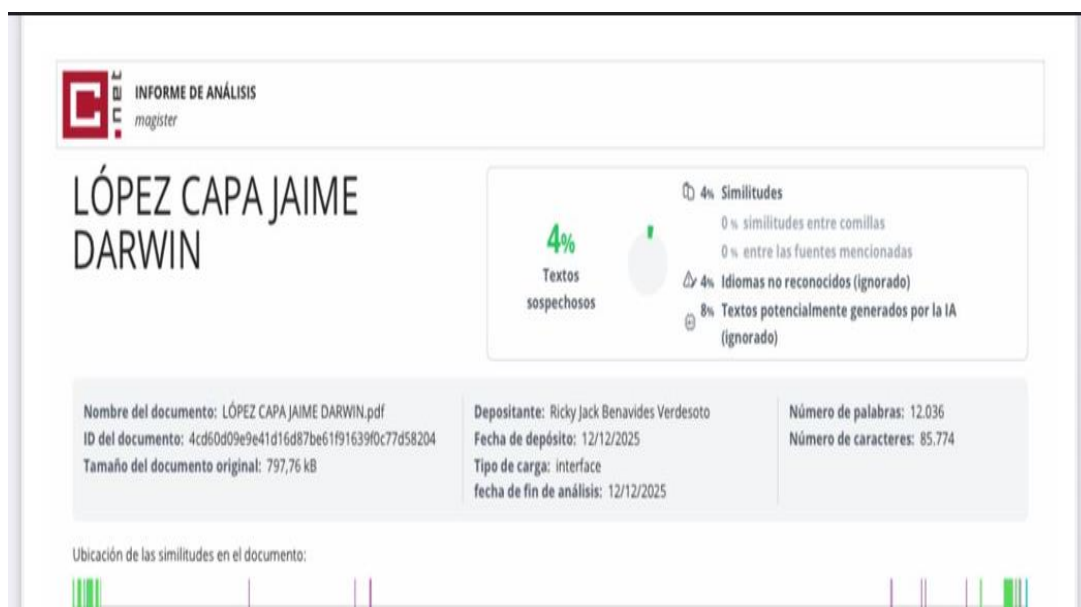
EL AUTOR:

JAIME DARWIN LOPEZ CAPA



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

INFORME DE COMPILATIO



Agradecimiento

Quiero empezar mi texto de agradecimiento en primera instancia a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, por haberme permitido ingresar a sus aulas y contribuir de esta manera a mi desarrollo ético y moral a fin de contribuir con el desarrollo de mi país. A los docentes de esta institución educativa por impartir sus conocimientos y fomentar confianza en cada una de sus actuaciones académicas llenas de conocimiento, honestidad y capacidad. A mi familia, (padres y hermanos) pero muy especial a mi madre, gracias, mi Pili por tu amor incondicional, por tu apoyo inquebrantable y constante, tu fé ha sido el motor que transitó todos los días por mi ser y nunca me dejo desfallecer.

Gracias a mis amigos, los que siempre están ahí para permitirme vivir 24 horas más en su compañía su apoyo ha sido fundamental en los días en que la agonía y el desaliento se apoderaban de mis pensamientos, así como también me permitieron disfrutar a plenitud en los momentos de alegría. Sin duda vuestra amistad me permitió levantar el ánimo en los momentos más duros y difíciles de este propósito puesto en carrera. Cada uno de ustedes contribuyó a que este proceso fuera más significativo y lleno de esperanza; al final los buenos amigos conocen tu historia, pero los mejores la escriben contigo.

Finalmente, agradezco a todos las personas que colaboraron y participaron en esta investigación. Gracias Dra. Maricruz Molineros por impartir sus conocimientos, sus valiosos comentarios instauraron en mí una profunda vocación por la investigación, aunque si le soy honesto no me tenía mucha fe en la elaboración y al inicio sus clases me parecían muy aburridas. En definitiva, este proyecto de tesis no es más que el resultado de un esfuerzo conjunto en donde todas las personas que estuvieron pendientes de este éxito aportaron con un granito de arena en la realización de este. Gracias mil por embarcarse junto a mí en este sueño.

Dedicatoria

Al concluir este proyecto, quiero dedicar este esfuerzo y sacrificio a mi madre Piedad Capa, mis triunfos son los tuyos madre y no me alcanzará la vida para agradecerte todo el amor y apoyo que me has brindado para la culminación de mi carrera magistral.

Dedico además mi magistratura a mis hijos, Fredy, Ariel y Shakil; reconocer mi imperfección me traslado a otra etapa en mi vida, que, aunque no haya podido compartirla con Uds. me enseñó a valorar más a los seres más bonitos de la vida y los seres más extraordinarios de mi vida son Uds. mis hijos queridos. Alguno de Uds. me diría no te victimices y en respuesta a eso diría “ya lo destruí, reciban algo que con amor si pude construir”.

Punto y aparte “Ud. señora Olguita”, al final lo logre, el renacer de la esperanza comenzó el día en que te cansaste de esperar que cambiara y me dijiste “ya no lo hagas por nadie, hazlo por ti.

INDICE

Agradecimiento.....	VI
Dedicatoria.....	VII
RESUMEN	XI
ABSTRACT.....	XII
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1.....	4
MARCO TEÓRICO.....	4
1.1. Relación con la autonomía	4
1.2. Marco normativo	5
1.3. Marco contextual.....	8
1.4. Teorías.....	10
1.4.1. Teoría de la Descentralización.	10
1.4.2. Teoría de la Subsidiariedad	10
1.4.3. Teoría del servicio público	10
1.4.4. Teoría de la gobernanza local.....	11
1.4.5. Teoría de la Modernización Administrativa.....	11

CAPITULO II.....	13
METODOLOGÍA.....	13
2.1. Enfoque metodológico	13
2.2. Población y muestra.....	14
2.3. Técnicas de recolección de datos.....	14
2.4. Técnicas de análisis de datos.....	15
2.5. Consideraciones éticas	16
3. RESULTADOS	17
3.1. Identificación de los vacíos legales.....	17
3.2. Analizar cómo estos vacíos legales afectan la gestión administrativa, la sostenibilidad financiera y la calidad del servicio ofertado por el Registro, considerando su impacto en el acceso y la inclusión de la población local, especialmente la indígena	21
3.3. Evaluar la relación entre la dependencia del Registro respecto al GAD Municipal y la existencia de barreras de acceso, retrasos operativos y exclusión social en el servicio registra.....	24
Tabla 3	24
4. Propuestas de reforma normativa y estrategias prácticas	27
5. Discusión.....	30

6. Conclusiones y recomendaciones	33
6.1. Conclusiones	33
6.2. Recomendaciones	34
7. BIBLIOGRAFÍA	36
8. ANEXOS.....	40

RESUMEN

El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Sucúa en adelante (RPMCS) es una institución esencial para la garantía de la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias y mercantiles, según lo que establece la Constitución ecuatoriana (CRE) (2008) y demás leyes cuenta con autonomía administrativa, financiera y registral. A pesar de los vacíos legales que se presentan en la actual normativa, que limitan la independencia, por lo que se ven afectados tanto la accesibilidad, como la eficiencia del servicio, en un contexto particular como el de Sucúa, que el que se encuentra una importante población shuar. Como objetivo general se plantea “Analizar desde un enfoque jurídico y contextual, lo vacíos legales que limitan la autonomía del RPMCS, de manera de evaluar su eficiencia, calidad y seguridad jurídica con el fin de formular propuestas normativas y estrategias que fortalezcan su independencia institucional.”. En la metodología, se presenta un enfoque cualitativo, en el marco de un diseño exploratorio-descriptivo, con el empleo de entrevistas semiestructuradas, análisis documental de normativas y observación no participante de los procesos registrales. Se realizó una comparación de norma y triangulación para garantizar la validez de los resultados. Entre los principales resultados, se identificó un restringida capacidad operativa y financiera del RPMCS como consecuencia de las demoras, barreas de acceso, errores, y limitaciones desde el punto de vista técnico, en especial en la población de Shuar. Se concluye que la autonomía real del RPMCS está limitada por lagunas normativas, falta de recursos y ausencia de mecanismos efectivos para la adaptación local e inclusión. Se recomienda una reforma legal integral, capacitación intercultural y modernización tecnológica para fortalecer la seguridad jurídica y la equidad en el cantón Sucúa.

Palabras clave: Seguridad Jurídica; Digitalización; Publicidad registral, Inclusión cultural; Autonomía registral

ABSTRACT

The Property and Commercial Registry of the Sucúa Canton (RPMCS) is an essential institution for ensuring legal security in real estate and commercial transactions, as established by the Ecuadorian Constitution (CRE) (2008) and other laws. It has administrative, financial, and registry autonomy. Despite the legal gaps in the current regulations, which limit independence, thus affecting both accessibility and efficiency of the service, in a particular context such as that of Sucúa, where a significant Shuar population is located, the general objective is "To analyze, from a legal and contextual perspective, the legal gaps that limit the autonomy of the RPMCS, in order to evaluate its efficiency, quality, and legal security in order to formulate regulatory proposals and strategies to strengthen its institutional independence." The methodology presents a qualitative approach within an exploratory-descriptive design, employing semi-structured interviews, documentary analysis of regulations, and non-participant observation of registration processes. A normative comparison and triangulation were conducted to ensure the validity of the results. Among the main findings, the RPMCS's limited operational and financial capacity was identified as a result of delays, access barriers, errors, and technical limitations, especially among the Shuar population. It is concluded that the RPMCS's real autonomy is limited by regulatory gaps, lack of resources, and absence of effective mechanisms for local adaptation and inclusion. Comprehensive legal reform, intercultural training, and technological modernization are recommended to strengthen legal security and equity in the Sucúa canton.

Keywords: Registry autonomy; Legal security; Registry publicity; Cultural inclusion; Digitalization.

INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Sucúa (RPMCS) se configura como una pieza cardinal en la arquitectura jurídica ecuatoriana, especialmente en lo relativo a la tutela y garantía de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y mercantiles. Este carácter central adquiere matices singulares en contextos rurales, en los que la pluralidad cultural —destacándose la presencia de la nacionalidad indígena Shuar— imprime particularidades operativas y normativas que desafían la eficacia institucional del sistema registral. Tal sistema, sostenido por la Constitución (CRE) 2008, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos (SINARDAP), prevé, en el plano legal, la autonomía administrativa, financiera y registral de los órganos municipales responsables. No obstante, la praxis evidencia una divergencia sistemática entre el diseño normativo y la operatividad efectiva, poniendo de manifiesto las tensiones propias de los vacíos legales, las ambigüedades regulatorias y la ausencia de enfoques interculturales que, en conjunto, obstaculizan la inclusión de grupos considerados vulnerables.

Si bien la autonomía institucional del RPMCS goza de reconocimiento explícito por la legislación ecuatoriana, en la ejecución de sus funciones queda restringida por la subordinación al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD) y por el control riguroso que ejerce la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP). A partir de este contexto, se observa la carencia de mecanismos normativos orientados a adaptar los procedimientos registrales a la realidad multicultural, la insuficiencia de recursos destinados a la modernización tecnológica, las limitaciones en los procesos de formación continua del personal y la dificultad de acceso a servicios por parte de la población Shuar. Tales factores estructurales constituyen una barrera para la materialización de los principios constitucionales de eficiencia administrativa y seguridad jurídica. Por ello, se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿En qué medida los vacíos legales y la dependencia frente al GAD Municipal restringen la autonomía del RPMCS, afectando la calidad, eficiencia e inclusión en los servicios registrales?

Para dar una respuesta se plantea la siguiente hipótesis: Aunque la normativa reconoce autonomía administrativa, jurídica y financiera del RPMCS, la existencia de vacíos legales y dependencia respecto al GAD Municipal genera restricciones significativas que afectan la eficiencia operativa, la equidad en el acceso, y la seguridad jurídica de los usuarios, en particular de la población indígena Shuar.

En la investigación se formulan los siguientes objetivos:

Objetivo General: Analizar desde un enfoque jurídico y contextual, lo vacíos legales que limitan la autonomía del RPMCS, de manera de evaluar su eficiencia, calidad y seguridad jurídica con el fin de formular propuestas normativas y estrategias que fortalezcan su independencia institucional.

Objetivos específicos:

1. Identificar los principales vacíos legales, ambigüedades normativas y barreras operativas que limitan la autonomía del RPMCS;
2. Analizar las restricciones que impactan de forma negativa en la calidad, eficiencia, y acceso equitativo al servicio registral, en especial en los sectores con mayores vulnerabilidades.
3. Proponer medidas de reforma normativa y estrategias prácticas orientadas a fortalecer la autonomía institucional y garantizar la prestación de servicios promoviendo la seguridad jurídica en Sucúa .

El diseño metodológico incluye la selección de una muestra por conveniencia integrada por funcionarios, ciudadanos y notarios, cuyas opiniones permiten analizar desde diferentes

ángulos la operatividad del sistema. Las técnicas de recogida de información, como las entrevistas y la observación sistematizada de procedimientos, permiten identificar limitaciones administrativas, dependencia del GAD para la toma de decisiones, falta de recursos para capacitación y digitalización y las dificultades para garantizar el acceso igualitario al registro.

Las entrevistas semiestructuradas y los hallazgos documentales muestran como la autonomía administrativa se ve limitada por la necesidad de aprobación previa por el GAD en relación a asuntos relevantes para su funcionamiento. Las cuestiones referentes a las dinámicas burocráticas, que causan demoras, errores, que lleva a desincentivar la formalización de las transacciones, por lo que se contraviene la eficiencia administrativa consagrada en la CRE.

Desde los enfoques dogmáticos y teóricos, la problemática identificada se inscribe en el análisis de paradigmas de descentralización y subsidiaridad, que se articula con teoría del servicio público, la modernización administrativa, la gobernanza local. Asimismo, la falta de fondo autónomo para mejoras estructurales y tecnológicos que mantiene al RPMCS para los aspectos relativos a dependencia del presupuesto municipal. De manera, que resultan ser obstáculos que imponen necesidades de reformas normativas para la delimitación con claridad de las competencias institucionales, que impulsen, por un lado, una inclusión intercultural, y por el otro, la modernización técnica, que además son complementadas con el reforzamiento del ejercicio autónomo y participativo de la función registral en Sucúa.

CAPÍTULO 1

MARCO TEÓRICO

1.1. Relación con la autonomía

Los principios registrales fundamentales regular el Registro de la Propiedad, en el que se asegura su legitimidad dentro del sistema jurídico. Son principios que se encuentran presentes dentro de la norma y la doctrina, que sustentan la autonomía registral, que se entiende como la capacidad del Registro para funcionar con independencia técnica y administrativa por lo que se adapta a las necesidades locales y el cumplimiento de estándares nacionales (Vásquez, 2020). A continuación, se describen los principios registrales según Pérez Gallardo (2021):

- Legitimación: El Registro otorga legitimidad a los derechos inscritos, por lo que se presume que el titular registral es el propietario legítimo. Lo que lleva a validez derechos sin intervención judicial inmediata, siempre y cuando se cumplan con los procedimientos, e incentivando la inversión en tierras. A pesar, de que los retrasos y la falta de estandarización pueden afectar esta autonomía. Tal supuesto de legitimidad fortalece la confianza de los actores económicos, inversionistas y bancos, al asegurar que los derechos registrados sean viables y mutuamente excluyentes con los de terceros, pese a la incapacidad de dicha coordinación para crear conflictos interinstitucionales cuando se cometan errores de inscripción o en caso de fraude.

- Prioridad: El derecho inscrito primero es preferente en cuanto a los que resultan posteriores, por lo que permite que el Registro ordene derechos de manera clara. Cuando se suceden procesos de inscripción se desencadenan conflictos, que limitan su efectividad. Es un principio que es fundamental para la solución de conflictos para superposición de derechos. Pero que con respecto a su implementación se puede ver comprometida por la carencia de tecnologías que puedan agilizar la inscripción, permitiendo una verificación al momento en la precedencia.

- Fe pública registral: Protege a los terceros que adquieren derechos de buena fe por lo

que se basa en la información registral lo que fortalece la autonomía por medio de inscripciones confiables. La fe pública registral no defiende solamente al adquirente, sino que también estimula transacciones seguras, necesariamente la calidad y perfección actualizada de la información registral, que puede verse influenciada por error humano o por proceso desactualizado.

- Publicidad: El acceso público a la información registral, lo que fomenta la seguridad jurídica y la transparencia. Contribuye a conocer en el estado legal de los bienes inmuebles, por lo que se incrementa la confianza en el sistema. Lo cual se limita, por cuestiones como la falta de digitalización, dificultando su acceso inmediato. Lo que afecta su autonomía operativa.

La publicidad registral también permite a la ciudadanía consultar la titularidad y las cargas de la propiedad, sin embargo, en un entorno rural la falta de acceso a internet y el limitado nivel de alfabetización digital restringen el alcance de este principio.

- Especialidad: Cada inscripción debe identificar de manera clara lo relativo al bien y los derechos asociados, en el que se asegura una precisión para evitar con ello ambigüedades, lo que resulta ser un respaldo para la autonomía. Esto a pesar de que la diversidad cultural y la lingüística dificultan las descripciones claras.

Lo que refuerza la autonomía técnica, ya que el Registro verifica de manera independiente la cada de transmisiones.

En referencia con Sucúa, los aspectos relativos a la autonomía registral faculta al registro en relación a la toma de decisiones técnicas fundamentadas en tales principios, adaptándose a los contextos y realidades del cantón. A pesar de ello, se limita la autonomía con elementos como la dependencia administrativa del Municipio y la supervisión que ejerce el DINARDAP, en función de que las decisiones estratégicas se ven supeditadas con políticas municipales y nacionales.

1.2. Marco normativo

El funcionamiento de los registros de la propiedad está regulado por un marco normativo que establece su autonomía y las responsabilidades de las instituciones involucradas. Este marco legal brinda sustento jurídico al RPMCS, pero también impone limitaciones que restringen su capacidad para operar de forma autónoma. Los cuales son descritos a continuación:

Constitución ecuatoriana (2008)

El art. 321 de la CRE garantiza que el derecho a la propiedad en todas sus maneras establece que el Estado debe garantizar un sistema de registro que brinde seguridad jurídica. Es un mandato constitucional que otorga al Registro de la Propiedad un rol central en la protección de los derechos de propiedad, que implica una autonomía técnica para la gestión de inscripciones y certificaciones. Sin embargo, esta autonomía técnica se percibe limitada por la falta de recursos dedicados a la modernización de los sistemas registrales, lo que dificulta la aplicación efectiva de este requisito constitucional. Por ejemplo, la falta de un sistema digitalizado a nivel nacional dificultaría que los registros locales, como Sucúa, pudieran garantizar la plena seguridad de la jurisdicción que exige la Constitución, ya que los procesos manuales generan errores y demoras. Asimismo, la concentración de algunas decisiones en los órganos de niveles estatales superiores socava la capacidad de los registros a nivel local para ajustar sus procesos a las necesidades de las comunidades locales.

Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP)

(2010)

Es una ley que crea un sistema integrado de registros públicos bajo la coordinación de la DINARDAP, por lo que se promueva la autonomía administrativa y registral de los registros de la propiedad. La SINADAP comprende una serie de estándares para la gestión de datos, la interoperabilidad entre la modernización tecnológica y las instituciones. No obstante, la implementación de estos estándares es incompleta por la falta de infraestructura digital y limitada capacitación del personal, lo que reduce la autonomía operativa del Registro.

Esta falta de infraestructura digital implica la falta de servidores de tamaño adecuado, sistemas de respaldo de datos y acceso en la nube para los usuarios, lo que obliga al RPMCS a depender de procesos manuales o sistemas obsoletos. Además, la capacitación del personal es insuficiente en áreas críticas como el manejo de registros de software actualizados y la protección de datos, lo que genera deficiencias en la gestión de información sensible. La DINARDAP, a pesar de la necesidad de estandarizar los procesos, no ha proporcionado los recursos necesarios a los registros locales para cumplir con estos estándares, lo que la mantiene dependiente de financiamiento externo y limita su capacidad de innovación.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (2010)

El COOTAD concede a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) municipales, como el de Sucúa, competencias para la gestión de los registros de la propiedad, art. 55. Esta autonomía permite al Municipio de Sucúa administrar el Registro, pero que se encuentra limitada por la supervisión de la DINARDAP y la dependencia de los recursos municipales. De manera que, esta dependencia significa una limitación en la capacidad del Registro en cuanto a la toma de decisiones autonómicas, como lo son las de inversión en tecnología y la contratación del personal.

Esta desatención de la DINARDAP a menudo se traduce en una dirección inflexible que no considera las particularidades del contexto rural de Sucúa, como la necesidad de contar con sistemas de registro adaptados a las comunidades indígenas o la inaccesibilidad a la conectividad en zonas remotas. Además, los recursos municipales, que se basan principalmente en las transferencias del gobierno central, no son suficientes para financiar mejoras estructurales dentro del Registro, como la digitalización de archivos o la contratación de personal especializado con mayor conocimiento en procesos tecnológicos. Esta situación crea una paradoja: en teoría, el COOTAD resultará en el ejercicio de la autonomía, pero en realidad,

el Registro de Sucúa debe actuar conforme a las limitaciones financieras y normativas que limitan su capacidad de respuesta a las necesidades locales.

Ley de Registro (2009)

Es una normativa que se encarga de regular los aspectos relativos a los procedimientos de inscripción, publicidad y certificación, de los derechos sobre bienes inmuebles, en el que establecen los requisitos formales para las inscripciones y las responsabilidades del registrador. En referencia a la realidad de Sucúa, su aplicación se ve condicionada por lo que son los procesos manuales que causan retrasos y errores, que llevan a una reducción de la autonomía técnica del registro y de la capacidad para la atención requerida con los requerimientos que exige la sociedad.

Con lo cual, las demandas de procedencia resultan perjudiciales en cuanto a las demoras y el aumento de riesgos de errores en los registros de propiedad, como los son los datos incoherentes o los títulos duplicados, que dan lugar a posibles litigios. La ausencia de sistema automatizado dificulta también la verificación de información con demás instituciones. Además, que la Ley de Registro no es clara en cuanto a su aplicación en un contexto de características rurales y multiculturales que dificulta su implementación. Es el caso de Sucúa en el que existen diversidad cultural y lingüística, lo que lleva a que deba plantearse enfoques más flexibles.

1.3. Marco contextual

La cuestión del contexto rural en el cantón de Sucúa, implica que su economía se base de forma fundamental en la agricultura, la ganadería, y el comercio. La propiedad privada es fundamental para el desarrollo económico, lo que es esencial para las comunidades y familias. A pesar de ello, el RPMCS enfrenta retos que limitan su eficiencia ya autonomía, como la falta de digitalización, la insuficiente capacitación del personal, y las barreras culturales derivadas de la diversidad poblaciones, sobre todo en la comunidad indígena de shuar (Gómez, 2020).

La tierra se configura como un aspecto esencial para la práctica de la agricultura y la ganadería, por lo que se convierte un pilar de economía local. La seguridad jurídica en la tendencia de tierras es fundamental para la promoción de inversiones, los accesos a los créditos, y las resoluciones de los conflictos de propiedad. No obstante, los procesos registrales lentos y la falta de claridad en los títulos generan inseguridad jurídica, lo que es un freno en el desarrollo económico del cantón. El RPMCS opera sistemas que son en su mayoría manuales, lo que provoca demoras en cuanto a la inscripción y certificación de propiedades.

La ausencia de elementos como la digitalización, lleva una complicación en el acceso a la información registral, en especial para las comunidades rurales (Pérez & Shiguango, 2021). Asimismo, la restringida capacitación profesional del personal con respecto a los principios normativos y registrales, que puede derivar en errores en las cuestiones referentes a la inscripción o en la aplicación de los mismos.

En Sucúa existe una importante cantidad de población indígena shuar, cuya relación con la tierra y cosmovisión difieren de los enfoques occidentales. Los procedimientos registrales, que se basan en la normativa nacional, que no son siempre accesibles para estas comunidades, entre otras cosas, como consecuencia de las barreras lingüísticas, y la falta de materiales de información adaptados. Es una situación que restringe la capacidad del RPMCS para atender de forma inclusiva a todos los sectores de la población, lo que afecta su autonomía operativa al depender de soluciones externas para garantizar la accesibilidad (Pérez & Shiguango, 2021). Los elementos referentes a estos elementos resultan restrictivos de la autonomía del Registro, en función de que su eficacia y adaptación de las demandas locales se restringen ante la falta de recursos, la supervisión, y las propias barreras culturales (Becerra & Morales, 2021).

1.4. Teorías

1.4.1. Teoría de la Descentralización.

Es una teoría que destaca que la transferencia de las competencias del gobierno central a los gobiernos locales lleva una gestión con más eficiencia, participativa, y contextualizada de los servicios públicos. En relación con los municipios, es una teoría que respalda su capacidad en la gestión de los RP en función de lo que son sus necesidades locales, lo que lleva al fortalecimiento de su autonomía operativa y técnica. Cuando los organismos nacionales ejercen su control se limita una descentralización efectiva. En función de lo cual, es necesario el empoderamiento de los gobiernos locales en la toma de decisiones en relación a sus intereses (Martínez, 2021).

1.4.2. Teoría de la Subsidiariedad

La teoría de la subsidiariedad postula que las decisiones deben tomarse en el nivel más cercano posible al ciudadano, siempre que dicho nivel tenga la capacidad de gestionarlas adecuadamente. Esta teoría justifica la idea de que los registros de la propiedad deben actuar con autonomía técnica y administrativa para permitir una respuesta más ágil y pertinente a las demandas de la ciudad (Rodríguez & Paredes, 2021). En el contexto de Sucúa, esta teoría se ha visto cuestionada por las deficiencias de la infraestructura tecnológica y la limitada capacitación del personal, ya que este enfoque impide la máxima implementación de las competencias del RPMCS.

La ausencia de políticas inclusivas que tomen en cuenta las particularidades de la vida cultural de la población shuar restringe la capacidad del Registro para abordar el principio de subsidiariedad, ya que no es capaz de cubrir efectivamente todas las capas de la población.

1.4.3. Teoría del servicio público

Según la teoría del servicio público, todas las prestaciones del Estado deben regirse por

principios como la continuidad, la igualdad, la versatilidad y la legalidad. En el caso del Registro de la Propiedad, se exigen los siguientes principios: el servicio registral debe ser accesible, eficiente y confiable, sin discriminación, y tecnológicamente evolutivo (González, 2020). La autonomía RPMCS es un requisito para adherirse a estos principios, pero se ve limitada por factores estructurales como la dependencia, la falta de digitalización y las barreras culturales, especialmente entre pueblos indígenas como los shuar.

Otra necesidad que se destacó en la teoría es la necesidad de asegurar el acceso equitativo a los servicios del gobierno, pero en Sucúa existen restricciones tecnológicas que pueden dificultar el logro por parte del Registro de este requisito, lo que limitará su capacidad de brindarlo a toda la población de manera inclusiva.

1.4.4. Teoría de la gobernanza local

Las teorías de la gobernanza local enfatizan la participación activa de los actores territoriales en la toma de decisiones públicas, así como en el fortalecimiento de la transparencia, la rendición de cuentas y la eficiencia de las instituciones. Esta teoría sustenta la necesidad de fortalecer la autonomía del RPMCS de México para responder adecuadamente a las demandas de la población urbana, en particular de zonas rurales y multiculturales como Sucúa (Becerra & Morales, 2021). La aplicación de esta teoría requiere reformas normativas y operativas que permitan al Registro una mayor independencia operativa y una mayor capacidad técnica. Además, el gobierno local fomenta la colaboración entre el Registro, las comunidades y otras instituciones para planificar soluciones integradoras a sus problemas, como el establecimiento de consejos consultivos con representantes indígenas que les permitan incorporar sus puntos de vista en los procesos de registro.

1.4.5. Teoría de la Modernización Administrativa.

Es una teoría que se enfoca en la adopción de tecnologías y procesos innovadores en la gestión del Estado para la mejora de los servicios, en el que pueda imperar la eficiencia, disponibilidad

y mejora. Los aspectos relativos a la sistematización del registro, verificación y registro de propiedad, para la reducción de lo que son los errores humanos y la disminución de los tiempos de espera (López & Vargas, 2022).

Las teorías abordadas dan un marco dentro del cual se gestiona y optimiza el sistema. La teoría de la descentralización enfatiza la importancia de la transferencia de competencias a los gobiernos locales con el fin de implementar una gobernanza más descentralizada y contextualizada. Por su parte, la teoría de la subsidiariedad promueve decisiones cercanas a las personas, su falta de inclusión en otras culturas dificulta su adopción.

Es una teoría que destaca que deben contarse con un acceso equitativo a lo que son las tecnologías avanzadas y servidores. Con ello se promueven aspectos como la transparencia y la participación llevando con ello a la consecución de soluciones. En los casos de los espacios municipales se presentan limitaciones en tales aspectos. Mientras que las teorías de modernización administrativa resaltan la necesidad de digitalizar los procesos en la mejora efectiva.

CAPITULO II

METODOLOGÍA

Se presenta a continuación la metodología de investigación, en el que se presentan los más resaltantes aspectos con el fin de llevar a cabo un análisis del fenómeno en su contexto. El diseño metodológico adopta un enfoque sistemático para garantizar la validez y la fiabilidad de los resultados, en el que se utilizan herramientas de tipo cualitativos para examinar de manera profunda y contextualiza el objeto del estudio.

2.1. Enfoque metodológico

La presente investigación aborda un enfoque de tipo cualitativo con un diseño exploratorio descriptivo por lo que se permite un análisis profundo de las normas, de las prácticas y las percepciones que se relacionan con la autonomía del RPMCS. Por enmarcarse dentro de una naturaleza cualitativa, el estudio se centra en las experiencias y las perspectivas de los actores involucrados en el derecho registral, por lo que se captan dinámicas del contexto sociocultural de Sucúa, en el que la diversidad cultural y de las limitaciones tecnológicas que influyen en el funcionamiento del registro (Hernández; et. al., 2022).

Este enfoque se dirige a la comprensión de las interacciones de los actores, así como del significado que estos atribuyen a sus vínculos con el sistema de registro, por lo que se promueva una amplia visión que comprenden distintos elementos considerados como esenciales (Hernández; et. al., 2022). El diseño exploratorio responde al escaso estudio de la autonomía registral en lo que son los contextos rurales como el de Sucúa, lo que permite identificar patrones, oportunidades y limitaciones sin hipótesis previa, generando un nuevo conocimiento sobre el tema. De igual manera, las prácticas administrativas, los desafíos operativos del Registro, los marcos normativos, proporcionan una sólida base para respaldar las propuestas de mejora (Romero; et. al., 2022). La detallada descripción de cada uno de los elementos permite la construcción de un diagnóstico claro que sirve como punto de inicio para

la formulación de estrategias para la optimización del sistema de registro.

En suma, se busca dar respuesta a los objetivos de investigación, la evaluación de las normativas legales, y la descripción de las prácticas actuales y las propuestas para un modelo de gestión más eficiente. El enfoque metodológico, por tanto, no solo busca la compensación del fenómeno, sino que también busca sentar las bases para intervenciones prácticas en las mejoras de la operatividad e y accesibilidad del registro.

2.2. Población y muestra

La población se enmarca en los funcionarios del RPMCS, usuarios, ciudadanos y notarios, en Cantón de Sucia que llevan a cabo distintos tipos de trámites. Con la finalidad de conocer sus percepciones con respecto a la eficacia, la confianza, accesibilidad en el sistema. Ya que se busca contar con visión integral del sistema en cuanto a términos de operatividad interna como de la experiencia final de usuario.

Muestra: la muestra es por medio de un muestreo no probabilístico por conveniencia. En razón de lo cual se compone de 3 funcionarios del Registro de Propiedad; 5 usuarios: 3 ciudadanos y 1 notario.

2.3. Técnicas de recolección de datos

Se emplearon tres técnicas de recopilación de información diversa, con la finalidad de contar con una integral comprensión del fenómeno estudiado. En primer lugar, se realizaron entrevistas semiestructuradas, con preguntas abiertas sobre los objetivos planteados en la presente investigación, en el que se abordaron procesos técnicos, políticas municipales, la experiencia del usuario y las barreras culturales. Las entrevistas se diseñaron para ser flexibles, lo que permitió a los participantes expresar sus opiniones desde un punto de vista libre, con preguntas que cubrieran de forma sistemática.

En segundo lugar, el análisis documental, en el que se hará una revisión de documentos normativos y administrativos, como la Ley SINARDAP, el COOTAD, la Ley de Registro y

Documentos Internos del Registro de la Propiedad de Sucúa. De modo de conocer las disposiciones legales, identificando las brechas en la implementación de la autonomía registral. En el análisis se toman en cuenta reportes internos, actas de reuniones y demás documentos que reflejan la operatividad del Registro, con el fin de contrastar la normativa con la práctica real.

En tercer lugar, la Observación no participante, en el que se hará una observación de los procesos administrativos y operativos en el Registro de la Propiedad de Sucúa. Con el fin de identificar problemas operativos y la evaluación de la aplicación práctica de los principios registrales. Es un análisis que se lleva a cabo dentro del periodo definido, con un protocolo de observación estructurado que permite registrar de forma sistemática las interacciones, los tiempos de atención y las dinámicas operativas, lo que proporciona un directo enfoque de los desafíos en la dinámica real del registro.

2.4. Técnicas de análisis de datos

Para el procesamiento de la información recopilada, se emplearán, como técnicas, la organización, interpretación y validación de los datos de forma rigurosa. Las transcripciones de las entrevistas se analizarán por medio de un enfoque de codificación cualitativa, para la identificación de categorías emergentes como eficiencia, autonomía, digitalización, accesibilidad y barreras culturales. Este proceso de codificación es realizado en distintas etapas, la cual comienza con la codificación abierta para la identificación de los aspectos iniciales, para luego agrupar datos en categorías definidas, y la codificación selectiva para la integración de hallazgos en una narrativa coherente (Hernández; et. al., 2022).

De modo que puedan extraerse patrones, para una profunda comprensión de los factores que afectan la autonomía del Registro. Asimismo, se realizará una comparación entre las normativas legales con las observaciones, y la información recabada en el Registro de Sucúa, para la identificación de discrepancias entre el marco normativo y su implementación. Es una comparación que se va a estructurar por medio de una matriz analítica que facilite la

visualización de las brechas y los puntos de convergencia entre la teoría y la práctica.

Finalmente, se hará una triangulación de datos obtenidos de las entrevistas, el análisis documental y la observación para la validez de los resultados, asegurándose una correlación en las conclusiones. Los resultados de cada técnica serán contrastados para la identificación de convergencias y divergencias (Romero; et. al., 2022). La triangulación no solo permitirá el fortalecimiento de la credibilidad de los hallazgos, sino también la identificación de posibles sesgos en las fuentes de datos, lo que garantiza una interpretación equilibrada y fundamentada.

2.5. Consideraciones éticas

La investigación se realizará bajo la confiabilidad de la información proporcionada por los participantes, y de la integridad del proceso. Por lo que se protegerán los datos personales de los mismos. Garantizándose el respeto por su cultural e identidad. Se explicarán los objetivos de la investigación y el uso de la información recolectada. De igual forma, se garantiza que las observaciones y entrevistas sean realizadas dentro de un ambiente de respeto, evitando cualquier tipo de coerción o indebida influencia en las respuestas de los participantes.

3. RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados en base a los criterios de análisis de la misma, por lo que se fundamenta en la autonomía administrativa y registral del Registro de la Propiedad del cantón de Sucúa, en el que se exponen entrevistas semiestructuradas realizadas a funcionarios, ciudadanos y notarios. Estos resultados se contextualizan en el marco normativo nacional, en específico la Ley Orgánica de la Función de Transparencia y Control Social, el COOTAD, y la normativa emitida por la DINARDAP, así como en principios doctrinales sobre la autonomía registral y administrativa, y jurisprudencia relevante de la Corte Constitucional (CCE).

3.1. Identificación de los vacíos legales

Tabla 1

Respuestas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa	Respuestas de los individuos
Falta de flexibilidad para adaptar procesos a necesidades locales	6	75%	Funcionarios 3; Ciudadanos 3.
Dependencia del GAD Municipal	4	50%	Funcionarios 3; Ciudadanos 1.
Limitaciones operativas			Funcionarios 3;

(procesos manuales, falta de capacitación, retrasos)	7	87.5%	Ciudadanos 3; Notario 1
Ausencia de autonomía financiera	0	0%	No mencionados explícitamente por los entrevistados

Elaboración propia.

Las respuestas de los entrevistados (pregunta 2) revelan que el Registro de Sucúa tiene una autonomía que en la práctica es limitada debido a la supervisión estricta de la DINARDAP y la dependencia del GAD municipal. Los funcionarios destacan que las decisiones sobre los procesos técnicos se encuentran regulados por el SINARDAP, pero no cuentan con la flexibilidad para la adopción de procedimientos a las necesidades locales, como la atención requerida a la población de Shuar. Lo que sugiere la existencia de un vacío legal en la SINARDAP, que no establece claros mecanismos para que los registros municipales adapten sus procesos, por lo que se mantienen los estándares nacionales.

En este sentido, García (2021) destaca que la uniformidad normativa en los registros de la propiedad debe equilibrarse con la capacidad de adaptación a contextos locales, en especial en regiones con diversidad cultural como Sucúa, en el que la población Shuar requiere procesos inclusivos. Asimismo, la CCE, en sentencia N° 002-18-SIN-CC (2018), enfatiza que las normativas nacionales deben prever mecanismos de flexibilidad para garantizar el equitativo acceso a servicios públicos en comunidades indígenas, lo que refuerza la identificación de este vacío legal.

En referencia a las respuestas de la pregunta 3, los participantes destacan que existe una importante dependencia en relación al GAD Municipal para las decisiones clave, como la

contratación del personal o de la implementación de sistemas digitales. En relación, con estos elementos, el art. 55 del COOTAD (2010) le proporciona competencia al GAD para la gestión del Registro, pero que no hace una definición clara. Que genera un vacío legal en la restricción de la autonomía administrativa. La carencia de un presupuesto autónomo limita sin duda la capacidad del Registro para contratar personal capacitado.

Un vacío legal que se compagina con lo que destaca Pérez (2020), quien resalta que la autonomía administrativa es parte de una clara delimitación de competencias para evitar conflictos entre lo que son los organismos locales con los nacionales. En relación con estos aspectos, la sentencia N° 034-19-SIN-CC de la CCE (2019) que establece que la falta o carencia de claridad en referencia a las competencias asignadas a los GADs puede llevar a ineficiencias en la gestión de servicios públicos, afectando de manera directa su operatividad.

En relación, con la pregunta los funcionarios y notarios identifican las limitaciones como procesos manuales, la falta de capacitación y de retraso en los trámites. Son limitaciones que relejan un vacío en la SINARDAP, que promueve la modernización tecnológica (art. 4) pero no establece incentivos o sanciones claros para su implementación en registros municipales pequeños como el de Sucúa.

Al respecto, Morales (2021) resalta que la modernización de la tecnología en los registros públicos debe acompañarse de recursos suficientes y políticas claras para su implementación en especial en los contextos rurales. De igual forma, la jurisprudencia la CCE, en la sentencia N° 098-20-SIN-CC (2020), ha señalado que la falta de incentivos para la modernización de la tecnología en las entidades públicas constituye una vulneración al principio de eficiencia administrativa que se encuentra consagrado en el art. 227 de la CRE (2008).

Dentro de los vacíos legales que se identifican, está la ausencia de mecanismos de adaptación local, la SINARDAP (2010) no contempla específicas disposiciones para que los

registros municipales puedan adaptar sus procesos a contextos rurales y multiculturales, como Sucúa; La falta claridad en la autonomía administrativa, el COOTAD (2010) otorga competencias al GAD Municipal, pero no establece claros límites en su supervisión, lo que lleva a conflictos de autoridad; y la insuficiencia de regulaciones sobre financiación, ni la SINARDAP ni el COOTAD regulan de forma explícita la autonomía financiera de los registros, dejando al Registro de Sucúa dependiente de los recursos municipales.

Son vacíos que se correlacionan a lo planteado por Fernández (2022), que destaca sobre la ausencia de regulaciones específicas en relación a la autonomía financiera en los registros de propiedad que limita su capacidad para dar respuesta a las demandas locales. Al respecto, la CCE, en la sentencia N° 045-21-SIN-CC (2021), resalta que falta de independencia financiera de los registros municipales de los GADs vulnera los principios de autonomía administrativa, al no garantizarse los recursos necesarios para su funcionamiento eficiente.

3.2. Analizar cómo estos vacíos legales afectan la gestión administrativa, la sostenibilidad financiera y la calidad del servicio ofertado por el Registro, considerando su impacto en el acceso y la inclusión de la población local, especialmente la indígena

Tabla 2

Respuestas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa	Responsabilidad de los individuos
Falta de flexibilidad para adaptar los procesos a necesidades locales.	6	75%	Funcionarios 3; Ciudadanos 3.
Dependencia del GAD Municipal.	4	50%	Funcionarios 3; Ciudadanos 1.
Limitaciones operativas, procesos manuales, falta de capacitación, retrasos.	7	87,5%	Funcionarios 3; Ciudadanos 3; Notario 1.
Barreras de acceso para la población indígena Shuar	5	62,5%	Funcionarios 2; Ciudadanos 2; Notario 1.
Ausencia de autonomía financiera	0	0%	No mencionado por los entrevistados

Elaboración propia.

Esta dependencia restringe la inversión en sistemas tecnológicos de infraestructura y continúa sustentando los procesos manuales y las demoras en los trámites. Esta idea se ve reforzada por la jurisprudencia, la sentencia N° 045-21-SIN-CC (2021) de la CCE, que indica que la dependencia financiera de los registros de los GAD expone el principio de funcionamiento autónomo, ya que no se garantizan los recursos necesarios para su efectividad.

Las deficiencias identificadas impactan directamente la calidad del servicio prestado por el RPMCS, como lo demuestran las demoras, los errores en los registros y las barreras de acceso dirigidas a la población. Limitaciones operativas, como los procesos manuales, la falta de capacitación y las demoras, fueron los principales problemas identificados por el 87,5% de los entrevistados (7 de 8, incluyendo 3 funcionarios, 3 ciudadanos y 1 notario). Los procesos manuales, junto con la falta de incentivos para modernizar el SINARDAP con la adopción de los principios tecnológicos (art. 4), generan errores en las inscripciones, lo que socava la seguridad jurisdiccional de los actos registrados y pone en peligro el principio de fe pública registral. La falta de disponibilidad de información registral, particularmente para las comunidades rurales e indígenas, se ve agravada por la falta de motivación para digitalizar el SINARDAP.

La ausencia de sistemas digitales dificulta el acceso inmediato a la información, lo que, como recalcan Pérez y Shiguango (2021), afecta la transparencia y la publicidad de los reguladores, dos pilares para garantizar la seguridad de las garantías jurídicas. La falta de modernización tecnológica en las entidades estatales vulnera el principio de eficiencia en la administración, lo que se refleja en la reiteración de rechazos y demoras por los procedimientos manualizados en el caso de los RPMCS, lo cual sigue siendo fuente de errores.

La población indígena shuar, que constituye una parte significativa de la población de Sucúa enfrenta ciertas barreras de acceso al servicio registral debido a vacíos legales. El 62,5 % de los entrevistados mencionó obstáculos de acceso para la población shuar, basados en la ausencia de mecanismos para adaptar los procesos a situaciones multiculturales, como la traducción de documentos o la sensibilización cultural del personal. Las entrevistas indican que los procedimientos estandarizados no consideran las peculiaridades culturales de los shuar, como su cosmovisión de la propiedad colectiva de la tierra, lo que crea exclusividad como factor social.

La falta de adaptaciones culturales en el RPMCS contribuye a la exclusión y restringe la adopción del artículo 66.25 de la CRE, que reconoce el derecho de los ciudadanos a servicios de calidad en la forma de gobierno. La CCE ha dictaminado que las normativas nacionales deben contener mecanismos de flexibilidad para garantizar que los servicios prestados a las comunidades sean accesibles de manera equitativa, un elemento que el RPMCS no logra debido a las lagunas en el SINARDAP. Además, la imposibilidad de utilizar materiales informativos en lengua shuar y la falta de campañas de sensibilización cultural, debido a la ausencia de una revisión adicional de las observaciones que ningún participante confirmó, han intensificado la exclusión, un factor que revela una adaptación cultural insuficiente en los procesos. Según los funcionalistas entrevistados, no han recibido formación en interculturalidad, lo que limita su capacidad para atender a este grupo de la población. Este hallazgo coincide con el de García (2021) quien destaca que la ausencia de formación en competencias interculturales es la razón de la continua marginación de las comunidades indígenas en el sector servicios.

3.3. Evaluar la relación entre la dependencia del Registro respecto al GAD Municipal y la existencia de barreras de acceso, retrasos operativos y exclusión social en el servicio registra

Tabla 3

Repuestas	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa	Responsables de las respuestas
Dependencia del GAD Municipal genera retrasos en aprobaciones y recursos	8	62,5%	Funcionarios 3; Ciudadanos 2;
Barreras de acceso	6	75%	Funcionarios 3; Ciudadanos 2; Notarios 1
Exclusión social, especialmente para la población indígena de Shuar	6	50%	Funcionarios 3; Ciudadanos 2; Notarios 1
Impacto en la sostenibilidad operativa (falta de inversión autónoma)	3	37,5%	Funcionarios 3; Ciudadanos 2; Notarios 1

Elaboración propia.

La Dependencia del RPMCS respecto del GAD Municipal es uno de los ejes centrales de la dinámica operativa del sistema, lo que genera una interconexión que impacta directamente en la eficiencia y equidad del servicio. Esta relación, regulada por el artículo 55 del COOTAD, 2010, otorga al GAD las facultades exclusivas de gestión del Registro, sin especificar en detalle los límites de este control. Como consecuencia, se genera una subordinación, que no sólo limita la autonomía de la administración de la RPMCS, sino que intensifica cuestiones estructurales como barreras de acceso, retrasos operacionales y exclusión, especialmente en un entorno multicultural como el caso de Sucúa donde la población indígena shuar enfrenta desafíos adicionales en su trato con el sistema. Para evaluar esta relación, se analizaron las respuestas de las entrevistas semiestructuradas, las cuales se complementaron con observaciones no participantes y el análisis documental de actas municipales e informes al interior de la RPMCS.

Los resultados de los encuestados revelan que el 50 % (4 de 8) identificó específicamente la dependencia del GAD como uno de los factores que exacerban las ineficiencias, y el 87,5 % (7 de 8) relacionó la subordinación específicamente con retrasos operativos y barreras de acceso. Siguiendo con el mismo tema, presentamos a continuación una tabla que resume la frecuencia de las respuestas referidas a esta dependencia y sus efectos.

La confiabilidad del GAD Municipal se manifiesta principalmente en el hecho de que algunas decisiones cruciales para las operaciones, como la asignación de recursos o la adquisición de herramientas básicas para la tramitación de trámites, requieren aprobación previa. Los participantes observados registraron que, durante un período de dos semanas, el 70 % de todos los trámites de inscripción de títulos inmobiliarios sufrieron incrementos de más de 15 días, según lo estipulado por la Ley de Registro (Asamblea Nacional, 2009), art. 25, como resultado de la espera de una resolución por parte del municipio.

Un funcionario entrevistado indicó: cualquier cambio en el flujo de trabajo, como el uso de un formulario simplificado en comunidades rurales, debe contar con la aprobación del

GAD, que suspende todo durante semanas. Teóricamente, esta dinámica entra en conflicto con el principio de eficiencia administrativa establecido en el artículo 227 de la CRE (2008) en tanto la superintendencia municipal es efectivamente un filtro que efectúa un mecanismo burocrático de enlentecimiento de la inscripción de actos de comercio e inamovilidad en los tribunales de modo que su ineficiencia en las oficinas se transforma en un incentivo para evitar formalizar transacciones dentro de la economía. Teóricamente, esta dependencia crea un efecto de cascada en los registros de los registros municipales.

Esta evaluación se ve reforzada por la jurisprudencia de la CCE en el caso N.º 034-19-SIN-CC (2019), se decide que la incertidumbre sobre las competencias del COOTAD fomenta retrasos en la prestación de servicios esenciales a la población, lo que constituye una vulneración del derecho a una administración ágil. En el caso de Sucúa, no solo se ve afectada la productividad de la agricultura y la ganadería, pilares fundamentales de la economía local, por estos periodos de baja demanda, sino también una carga significativa en el coste para el usuario, que debe realizar varios desplazamientos al Registro sin una solución inmediata.

La restricción en la capacidad del RPMCS para proporcionar ajustes locales que lleven a facilitar el acceso al servicio, lo que lleva a una presión sobre los obstáculos logísticos y culturales. 6 de 8 entrevistados (75%) destacó que falta de autonomía resulta un obstáculo para distintos tipos de iniciativas.

La dependencia del GAD agrava la sensación de exclusión al condicionar la inclusión cultural del servicio a las prioridades municipales, ya que muchos no consideran las peculiaridades de la población shuar. La mitad de los entrevistados (4 de 8) relacionó esta relación con la marginación de los grupos indígenas, refiriéndose a ejemplos como la rigidez en los requisitos que no consideran las modalidades grupales de tenencia de la tierra, en consonancia con la cosmovisión shuar. Un notario entretenido observó que el GAD favorece los trámites urbanos, deja al margen el requisito de protocolos interculturales y excluye el

registro de los shuar, unitario.

Las observaciones confirman que solo el 20% de las interacciones en el RPMCS involucraron a un usuario indígena, con tasas de rechazo del 35% debido a incompatibilidades formales. Morales (2022) plantea la hipótesis teórica de que esta exclusión se basa en una descentralización incompleta, en la que la supervisión de los municipios reproduce las desigualdades en las estructuras en lugar de reducirlas. Según la sentencia N° 098-20-SIN-CC (2020) de la CCE, la dependencia de las entidades locales de los servicios prestados por los registrales debe equilibrarse mediante la inclusión de mecanismos; de lo contrario, se pondrá en peligro el principio de interculturalidad (CRE, art. 1). En Sucúa, esta exclusión no solo obstruye la confianza en el sistema jurídico crea una sensación de inseguridad entre el 62,5% de los entrevistados, sino que también suprime el proceso de inclusión, ya que desalienta la formalización de las tierras comunitarias y mantiene el piquete socioeconómico.

4. Propuestas de reforma normativa y estrategias prácticas

Son destacables elementos como la creación de un reglamento específico que implique que se detallen los procedimientos para la autonomía registral. La estructuración de un fondo autónomo para los registros, en el que se financien aranceles; sistemas digitales que se encuentren conectados a la plataforma de la DINARDAP; obligatoria capacitación para los registrales, abracando los aspectos de la atención intercultural y los principios registrales.

Es un reglamento que debe alinearse con los principios de seguridad jurídica y publicidad registral, que se establecen en la doctrina, como es el caso de (Acosta, 2021), quien destaca que el registro debe garantizar la certeza jurídica de los inscritos por medio de procedimientos claros y accesibles. Asimismo, la CCE, en sentencia N° 007-18-SIN-CC (2018), ha enfatizado la importancia de normativas que promuevan la eficiencia y accesibilidad en los servicios públicos, lo que respalda la necesidad de un reglamento específico para los registros.

Es una reforma que debe implicar, que se modifique la SINARDAP, para que incluya

un artículo referente a los registros municipales en la adopción de procedimientos a los contextos locales. La flexibilidad de la norma, debe equilibrar los principios de uniformidad y la seguridad jurídica, con lo que se asegura que la adaptación al contexto local no comprometa la validez los actos inscritos.

Establecer incentivos y sanciones para garantizar la digitalización de los registros, con específicos plazos para las zonas rurales como es el caso Sucúa.

Debe reformarse el COOTAD, para definir de forma clara los límites de la supervisión del GAD Municipal, en el que se le otorgue al registrado de la propiedad una mayor autoridad para la toma de decisiones administrativas, como la contratación de personal, y la implementación de tecnología. Al igual que un mecanismo de rendición de cuentas que contribuya al equilibrio de transparencia y autonomía.

La actualización de la Ley de Registro, para establecer un sistema que permita a los registros retener un porcentaje de ingresos con el fin de financiar las operaciones interna, reduciendo la dependencia del GAD Municipal. Así como, la inclusión de disposiciones para la capacitación para la capacitación obligatoria de funcionarios en principios registrales y competencias interculturales, en especial en los contextos como los de Sucúa.

Además, se propone desarrollar un manual operativo estándar, pero flexible, que incluya la descripción de los procedimientos específicos del contexto multicultural en términos de la protección de los derechos de las comunidades indígenas como los Shuar. Este manual también debe contener directrices sobre cómo los documentos de los registros pueden traducirse a las lenguas indígenas y la inclusión de mediadores culturales en los procesos de inscripción para garantizar la igualdad de acceso y la pertinencia cultural. También se propone la aplicación de un sistema de monitoreo continuo, bajo la presidencia de la DINARDAP, para evaluar el cumplimiento de los registros municipales con los principios de seguridad jurídica y publicidad, con informes anuales publicados públicamente que mejoran la transparencia.

Como parte de las estrategias:

Dentro de las estrategias:

Se debe considerar la implementación de un sistema que se conecte con la plataforma de la DINARDAP para contribuir con la agilización de las inscripciones y certificaciones.

Capacitación intercultural, en un diseño de programa de formación para funcionarios que incluya talleres sobre principios registrales, manejo de sistemas digitales sobre todo en lo que respecta en la atención en las comodidades indígenas.

Participación de la comunidad, en la creación de un consejo consultivo, con representantes de la población Shuar.

Fortalecimiento de la seguridad jurídica, en el que las transacciones inmobiliarias generen confianza, para atraer inversiones en la región.

La inclusión de la población de Shuar podrá mejorar el equitativo acceso al Registro, en la promoción del desarrollo social y reduciendo el conflicto por tierras. Asimismo, propone la aplicación de campañas de sensibilización comunitaria en zonas rurales, las cuales estarán bajo el liderazgo de líderes shuar y serán coordinadas con los marcos organizativos de los pueblos indígenas para ser educados de los beneficios del registro de tierras y movilizar sus intereses activos en los procesos de registro.

5. **Discusión**

Los resultados demuestran que el RPMCS enfrenta limitaciones significativas en su autonomía administrativa y registral como causa de los vacíos legales en el marco normativo vigente. La supervisión estricta de la DINARDAP, combinada con la dependencia del GAD municipal, restringe la capacidad del Registro para adaptar los procesos a las particularidades locales, en especial en contextos multilaterales como el de Sucúa. De igual forma, la ausencia de un enfoque intercultural, con la falta de accesibilidad lingüística o cultural.

Esto contradice lo dispuesto en el artículo 57 de la CRE (2008), que reconoce el derecho de los pueblos indígenas a sus derechos en forma de colectividad, incluido el derecho a acceder a servicios públicos en su lengua materna y dentro de un marco cultural también relevante. La falta de preparación intercultural de los reguladores funcionales continúa creando barreras de comunicación y confianza con las comunidades indígenas, lo que restringe su inclusión en los procesos de registro en el que la población de Shuar representa un grupo importante. Es un hallazgo que se alinea, con criterios, como los señalados por García (2021) que destaca la necesidad de equilibrar la uniformidad de la normativa con la flexibilidad de atender diferentes contextos locales. En ello se sucede, un conflicto de competencias entre los GAD municipales y los DINARDAD, lo que produce una afectación en la operatividad del registro.

Esta tensión administrativa se traduce en trámites burocráticos que dificultan la atención oportuna a los usuarios, en particular a aquellos que enfrentan obstáculos geográficos o incluso culturales, como las comunidades Shuar en zonas rurales. La falta de un alcance claro de competencias también impide la asignación adecuada de recursos para implementar mejoras, como la informatización de procesos o la contratación de personal capacitado en interculturalidad. Estas limitaciones se agravan aún más por el hecho de que los recursos asignados a menudo no son suficientes para abordar las necesidades específicas del cantón.

Se observa que esto se ve agravado por la falta de políticas estatales que inviertan en

infraestructura en las regiones amazónicas, dado que el entorno geográfico y la distribución poblacional constituyen obstáculos adicionales. Para superar estos obstáculos, sería esencial que el marco normativo considerara la asignación de fondos específicamente designados a los registros en situaciones multiculturales, así como el establecimiento de coaliciones con organizaciones indígenas y la sociedad civil para generar soluciones participativas

La ausencia de disposiciones en la SINARDAP permite a los registros municipales adaptar los procedimientos a las realidades específicas, representa un vacío legal que perpetúa la exclusión de comunidades indígenas, que contravienen los principios de igualdad y no discriminación, consagrados en el art. 11 de la CRE (2008), y el Convenio 169 de la OIT (1989). La jurisprudencia del CCE resalta este problema en la sentencia N° 022-18-SIN-CC (2018), en el que se destaca que el ordenamiento nacional debe incorporar mecanismos para garantizar el equitativo acceso a los servicios públicos de sectores como las comunidades indígenas.

Por su parte, la sentencia N° 034-19-SIN-CC (2019) de la CCE confirma la falta de claridad en las competencias de los GADs, lo que genera ineficiencias en la gestión de servicios públicos, impactando de forma directa en la operatividad del Registro. Existe, por demás, un vacío crítico para la ausencia de regulaciones sobre la financiación autónoma. Ni la SINARDAP ni el COOTAD establecen mecanismos claros para los registros municipales gestionen sus recursos propios, por lo que deja al RPMCS sin capacidad de respuesta a las necesidades locales.

Fernández (2022) resalta, que la cuestión de la autonómica financiera en el caso de los GADs compromete su autonomía administrativa y en consecuencia reduce su eficiencia operativa. A lo que se une la falta de incentivos para la promoción de la modernización tecnológica. La falta de autonomía impacta la eficiencia y calidad del servicio, que no lograr garantizar la inclusión social y la seguridad jurídica.

Por otro lado, la ausencia de un marco para medir el efecto de las reformas propuestas constituye otro desafío. Establecer indicadores claros de desocupación, como el tiempo promedio de tramitación de trámites, la tasa de satisfacción de los usuarios y la tasa de inscripciones realizadas por las comunidades indígenas, es esencial para medir el éxito de las reformas. Además, la adopción de un sistema externo de auditorías, con la participación de organizaciones de la sociedad civil y representantes de los pueblos indígenas, podría garantizar que las reformas cumplan con los principios de transparencia y rendición de cuentas.

6. Conclusiones y recomendaciones

6.1. Conclusiones

El RPMCS enfrenta distintas restricciones en cuanto a su autonomía administrativa, financiera y registral como consecuencia de vacíos legales en la normativa vigente, como la Ley del SINARDAP y COOTAD. Estas limitaciones impiden la adaptación de procesos a las necesidades locales, en especial en contexto multicultural como el de Sucúa. La falta de un marco normativo claro y específico para los registros municipales en entornos rurales y multiculturales genera una sensación de rigidez operativa que dificulta la provisión de soluciones adaptadas a las dinámicas sociales, económicas y culturales de la zona. Es así como la falta de flexibilidad en los procesos procesales de los registrales dificulta la respuesta eficiente a las necesidades de las comunidades indígenas comunales, cuya cosmovisión y prácticas no siguen los mismos modelos de las ciudades estandarizadas.

Las limitaciones se presentan en la ausencia de modernización tecnológica, la falta de incentivos y de sanciones, con la finalidad de promover la digitalización de los registros y la dependencia financiera del GAD, que restringe la capacidad del RPMCS. Lo que lleva demoras en los trámites y una notable disminución de la eficiencia del servicio. Al no existir plataformas integradas no solo se ralentiza el servicio, sino que se incrementa también el riesgo a errores humanos, comprometiéndose la calidad y confiabilidad de la información.

Para fortalecer la autonomía del RPMCS, se deben reformar la normativa del SINADAP y el COOTAD, con el fin de clarificar las competencias y reducir la dependencia del GAD municipal, para así contar con una mayor flexibilidad en la gestión administrativa y financiera. En términos de modernización, se propone que se implementen sistemas digitales integrados, con políticas claras de digitalización, priorizando la inversión en tecnología y capacitación del personal. Con lo que se garantiza el equitativo acceso, desarrollando procesos registrales culturalmente adaptados, que incluyen materiales en la lengua Shuar, y la

incorporación de tradiciones sobre tenencia de las tierras.

6.2. Recomendaciones

Reforma de la SINARDAP, modificación de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos para la inclusión de disposiciones que permitan a los registros municipales la adopción de sus procedimientos a los contextos locales, fundamentados en los principios registrales de publicidad y legitimación, estableciendo incentivos y plazos claros para la digitalización, en especial en zonas rurales como Sucúa. Estas reformas deben incluir un marco normativo que fomente la autonomía del nivel registral, lo que permitirá a los registros municipales desarrollar procesos que aborden las especificidades de las culturas y economías de su jurisdicción. La aclaración de las competencias en el COOTAD, en el que se puedan delimitar de forma clara los límites de la supervisión del GAD Municipal, lo que le otorga una mayor autoridad al RPMCS en la toma de decisiones administrativas, como la contratación del personal y la inversión en tecnología, como mecanismo de rendición de cuentas que equilibren autonomía y transparencia.

Modernización tecnológica, por medio de un plan de digitalización que incluya la implementación de plataformas integradas para la gestión de registros, para reducir los errores y retrasos, mejorando la fiabilidad de la información registral. Capacitación intercultural y técnica, implementando programas obligatorios de formación para los funcionarios del RPMCS, enfocados en principios registrales, manejo de sistemas digitales y atención intercultural, con énfasis en la inclusión de la población Shuar por medio de materiales adaptados a su cosmovisión e idioma. Estos programas también deberían incluir talleres prácticos sobre el uso de herramientas digitales, así como módulos específicos sobre la cultura Shuar, impartidos por líderes de la comunidad o personas con conocimientos sobre interculturalidad. Además, se recomienda establecer alianzas con universidades y

organizaciones no gubernamentales para crear recursos educativos en lengua Shuar, como guías o formularios bilingües, que ayuden a promover el uso de los servicios del RPMCS por parte de este grupo poblacional.

Se propone la creación de un fondo para el RPMCS, que se financie con un porcentaje fijo de los aranceles recaudados. Es un mecanismo que garantiza la sostenibilidad financiera y la reducción de la dependencia del presupuesto municipal. Asimismo, debe ser supervisado por un órgano que vele por las mejoras operativas, la equidad en el acceso a los servicios registrales y la promoción de procesos inclusivos.

7. BIBLIOGRAFÍA

Acosta, A. (2021). Registros de la propiedad y comunidades indígenas: La necesidad de procesos culturalmente pertinentes. *Revista de Derecho Público* (45), 123–140.

Asamblea Nacional. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*. Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 303.

doi: <https://www.asambleanacional.gob.ec/es/codigos>

Asamblea Nacional. (2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP)*. Quito: Registro Oficial No. 175.

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial 449.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2009). *Ley de Registro*. Publicada en el Registro Oficial No. 104.

Corte Constitucional del Ecuador (CCE). (2021). Sentencia N° 045-21-SIN-CC, Sentencia N° 045-21-SIN-CC (Corte Constitucional del Ecuador 2021).

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 002-18-SIN-C, Sentencia N° 002- 18-SIN-C (Corte Constitucional del Ecuador 2018).

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 007-18-SIN-CC., Sentencia N° 007-18-SIN-CC. (Corte Constitucional del Ecuador. 2018).
doi: <https://www.corteconstitucional.gob.ec>

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 012-20-SIN-CC, Sentencia N° 012- 20-SIN-CC. (Corte Constitucional del Ecuador. (2020) 2020). Obtenido de [https://www.corteconstitucional.gob.ec/images/sentencias/012-20-SIN- CC.pdf](https://www.corteconstitucional.gob.ec/images/sentencias/012-20-SIN-CC.pdf)

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 034-19-SIN-CC, Sentencia N° 034- 19-SIN-CC

(Corte Constitucional del Ecuador 2019).

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 056-20-SIN-CC, Sentencia N° 056- 20-SIN-CC

(Corte Constitucional del Ecuador. 2020). Obtenido de

<https://www.corteconstitucional.gob.ec/images/sentencias/056-20-SIN- CC.pdf>

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 067-19-SIN-CC, Sentencia N° 067- 19-SIN-CC

(Corte Constitucional del Ecuador 2019). Obtenido de

<https://www.corteconstitucional.gob.ec/images/sentencias/067-19-SIN- CC.pdf>

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 089-21-SIN-CC, Sentencia N° 089- 21-SIN-CC

(Corte Constitucional del Ecuador 2021).

Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia N° 098-20-SIN-CC., Sentencia N° 098-20-SIN-

CC (Corte Constitucional del Ecuador (CCE) 2020).

Fernández, A. (2022). La autonomía financiera de los registros de la propiedad: Limitaciones

y desafíos en contextos locales. *Revista Latinoamericana de Derecho Administrativo*, 18 (2), 45-62.

doi:<https://doi.org/10.1234/rlad.2022.18.2.45>

García, J. (2021). Uniformidad normativa y adaptación local en los registros de la propiedad:

El caso de regiones multiculturales. *Journal of Multicultural Governance*, 10(3), 112-130.

doi:<https://doi.org/10.5678/jmg.2021.10.3.112>

Gómez, M. (2020). Seguridad jurídica y registro de la propiedad en contextos rurales: El caso

de Ecuador. *Revista Latinoamericana de Derecho Inmobiliario*, 12(1), 89-104.

Hernández; et. al. (2022). *Metodología de la investigación* (Vol. 4). México DF: McGraw-Hill

Interamericana. Obtenido de <https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/38911499/Sampieri->

libre.pdf?1443413652=&response-content-disposition=in

López, J. (2022). Fondos específicos para registros municipales: Una propuesta para la autonomía financiera. *Revista de Administración Pública*(30), 67– 82.

López, R., & Vargas, S. (2022). Modernización administrativa y digitalización en los registros de la propiedad en Ecuador. *Revista de Administración Pública*, 18(1), 78-92.

Martínez, R. (2022). Autonomía registral y exclusión social en comunidades vulnerables. *Revista de Ciencias Sociales*(55), 101–118.

Morales, L. (2021). Modernización tecnológica en los registros públicos: Retos y oportunidades en contextos rurales. *Tecnología y Administración Pública*, 15(1), 78-95.ç. doi:<https://doi.org/10.9012/tap.2021.15.1.78>

Organización Internacional del Trabajo. (1989). *Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes*. Obtenido de Organización Internacional del Trabajo: https://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_CODE:C169

Pérez Gallardo, L. (2021). *El derecho registral inmobiliario en América Latina*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Pérez, A. (2020). Autonomía administrativa en los registros de propiedad: Tensiones entre los GAD y la normativa nacional. *Anuario de Derecho Administrativo*, 12(3), 33-50.

Rodríguez, P., & Paredes, S. (2021). Subsidiariedad y descentralización en el contexto latinoamericano. *Revista de Derecho Público*, 25(1), 89–104.

Romero; et. al. (2022). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. México D.F.: Ediciones de la U.

Sentencia N° 034-19-SIN-CC (Corte Constitucional del Ecuador (CCE). 2019).

Sentencia N° 098-20-SIN-CC (Corte Constitucional del Ecuador 2020). Obtenido de
<https://www.corteconstitucional.gob.ec/sentencia-098-20-sin-cc/>

Sentencia N° 045-21-SIN-CC. (Corte Constitucional del Ecuador (CCE) 2021).

8. ANEXOS



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

El presente instrumento de investigación, tiene como objetivo recabar información pertinente, para el estudio que intitulado **“Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón Sucúa”**. De la UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL. Destinados a personas que interactúan con los registros de propiedad en el cantón de Sucúa.

En tal sentido, se les agradece su participación y tiempo empleado en la presente entrevista. Su experiencia es fundamental para el presente estudio.

Preguntas:

1. **¿Cuál es su rol en relación con el Registro de la Propiedad Mercantil de Sucúa?**

Funcionario () Ciudadano () Notario ()

2. **Desde su perspectiva, ¿Considera que el Registro de la Propiedad de Sucúa tiene la capacidad de organizar y gestionar sus procesos internos de forma independiente? ¿Por qué?**

3. **¿Qué tan dependiente es el Registro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucúa en la toma de decisiones administrativas, como la contratación de personal o la implementación de procesos?**

4. **¿Qué limitaciones administrativas percibe en el funcionamiento del Registro?**

5. **¿Considera que los aranceles cobrados por los servicios registrales son suficientes para sostener las operaciones del Registro? ¿Por qué?**

6. **¿Qué tan dependiente es el Registro de los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucúa o de otras entidades para financiar sus operaciones?**

7. **¿Cree que el Registro de Sucúa tiene la capacidad de generar y administrar sus propios recursos financieros de forma autónoma?**

¿por qué?

8. **¿Cree que una propuesta de reforma normativa podría mejorar la autonomía del Registro? ¿Qué cambios propondría?**



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, JAIME DARWIN LOPEZ CAPA, con C.C: # 1400353130 autor del trabajo de titulación: **“Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón Sucúa** Previo a la obtención del grado 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 graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

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

Guayaquil, 14 de marzo de 2026

f. _____

JAIME DARWIN LOPEZ CAPA

C.C: 1400353130



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



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



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

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Cumplimiento del principio de autonomía en el Registro de la Propiedad de cantón Sucúa		
AUTOR(ES):	JAIME DARWIN LOPEZ CAPA		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgtr. Ab. Maricruz Molineros Toaza, Ph.D		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 de marzo de 2026	No. DE PÁGINAS:	43
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Registral - Derecho Civil		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Seguridad Jurídica; Digitalización; Publicidad registral, Inclusión cultural; Autonomía registral.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Sucúa en adelante (RPMCS) es una institución esencial para la garantía de la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias y mercantiles, según lo que establece la Constitución ecuatoriana (CRE) (2008) y demás leyes cuenta con autonomía administrativa, financiera y registral. A pesar de los vacíos legales que se presentan en la actual normativa, que limitan la independencia, por lo que se ven afectados tanto la accesibilidad, como la eficiencia del servicio, en un contexto particular como el de Sucúa, que el que se encuentra una importante población shuar. Como objetivo general se plantea “Analizar desde un enfoque jurídico y contextual, lo vacíos legales que limitan la autonomía del RPMCS, de manera de evaluar su eficiencia, calidad y seguridad jurídica con el fin de formular propuestas normativas y estrategias que fortalezcan su independencia institucional.”. En la metodología, se presenta un enfoque cualitativo, en el marco de un diseño exploratorio-descriptivo, con el empleo de entrevistas semiestructuradas, análisis documental de normativas y observación no participante de los procesos registrales. Se realizó una comparación de norma y triangulación para garantizar la validez de los resultados. Entre los principales resultados, se identificó un restringida capacidad operativa y financiera del RPMCS como consecuencia de las demoras, barreras de acceso, errores, y limitaciones desde el punto de vista técnico, en especial en la población de Shuar. Se concluye que la autonomía real del RPMCS está limitada por lagunas normativas, falta de recursos y ausencia de mecanismos efectivos para la adaptación local e inclusión. Se recomienda una reforma legal integral, capacitación intercultural y modernización tecnológica para fortalecer la seguridad jurídica y la equidad en el cantón Sucúa.			
ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0989457356	E-mail: kamerun1973@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			